

MEMORIU GENERAL PUZ

VOLUMUL 2 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CUPRINS

I.	DISPOZIȚII GENERALE	3
	Secțiunea I. Principii generale	3
	Articolul 1. ROLUL RLU.....	3
	Articolul 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII	3
	Articolul 3. DOMENIU DE APLICARE.....	4
II.	REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	4
	Articolul 4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	4
	Articolul 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APARAREA INTERESULUI PUBLIC	6
	Articolul 6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	7
	Articolul 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.....	9
	Articolul 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	10
	Articolul 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI PENTRU CONSTRUCȚII	10
	Articolul 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	11
III.	ZONIFICARE TERITORIALĂ	12
	UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	12
	III.1. UTR A – ZONA CENTRULUI MULTIFUNCȚIONAL.....	13
	Amplasamentul UTRului este în partea de Nord-Vest a sitului, prin intermediul acestei zone se va face accesul către sit din satul Moigrad Polorissum.....	13
	III.2. UTR B - SITUL ARHEOLOGIC POLORISSUM – MOIGRAD	17
	III.3. UTR C - ZONA EXTINSĂ DE CERCETARE	20
	III.4. UTR D – ZONA DE LOCUINȚE ÎN VECINATATEA IMEDIATĂ A SITULUI	23

I. DISPOZIȚII GENERALE

Secțiunea I. Principii generale

Articolul 1. ROLUL RLU

(1) Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie una dintre piesele de bază în aplicarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ), acesta detaliind, prin prescripții (permisiuni și interdicții) reglementările din PUZ **AMENAJARE COMPLEX ARHEOLOGIC POROLISSUM - MOIGRAD**.

(2) Prescripțiile cuprinse în PUZ sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul stabilit ca atare prin PUZ.

(3) RLU cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru imobilele ce au generat PUZ în suprafață totală de 45,9517 ha. Odată aprobat, împreună cu PUZ-ul, RLU constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Articolul 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

(1) Cadrul legal de elaborare PUZ **Amenajare complex arheologic Porolissum - Moigrad** și RLU PUZ este definit prin:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul MLPAT nr.176/2000 de aprobare "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal"
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- Plan Urbanistic General – Comuna Creaca, Județul Sălaj
- Plan Urbanistic General - Comuna Mirșid, Județul Sălaj
- Strategia de dezvoltare a județului Sălaj 2015-2020

Articolul 3. DOMENIU DE APLICARE

- (1) Prezentul regulament se aplică teritoriului aferent PUZ în suprafață de 45,9517Ha; identificarea se va face în baza PUZ-ului.
- (2) Ansamblul imobilelor ce au generat PUZ se suprapune pe două UAT-uri: Mirșid (în Nord Vest) și Creaca (în Sud Est).
- (3) Prezentul regulament preia prevederi din documentațiile RLU aferente PUG com. Creacasi com. Mirșid exprimate prin C.U.19.28.12.2018 și completate prim Aviz Oportunitate3/01.10.2020.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Articolul 4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Terenuri agricole din extravilan

Limita Complexului Arheologic Porilissum, și zona de protecție aferentă se suprapune pe 3 UAT-uri: Mirșid, Creaca și Zalău.

Limita de protecție a sitului cumulează o suprafață de 709,4331 Ha pe cele 3 UAT-uri.

Marea parte a terenurilor cuprinse în Limita de protecție sunt terenuri extravilane (păduri, pășuni și terenuri arabile); iar într-o mică măsură terenuri intravilane – parțial (10,8716 Ha) satul Moigrad Polorissum.

Limita de protecție se suprapune pe 10,8716 Ha cu Intravilanul satului Moigrad Polorissum (UAT Mirsid), terenuri agricole în intravilan și câteva case cu curți.

Terenuri agricole

1. Terenurile agricole productive cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pepiniere viticole și pomicole, pășuni, fânețe și altele asemenea.

Marea parte a suprafețelor agricole sunt reprezentate de pășuni, desemenia terenuri cu vegetație forestiere necuprinse în amenajări silvice și pășuni împădurite.

2. Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ, se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 și a Legii 18/1991 (republicate).

Se exceptează de la autorizare anexele cu caracter temporar ale exploatărilor agricole situate în extravilan.

3. Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă.

4. Pentru toate construcțiile aflate în zona de protecție este necesar Avizul Direcției Județene pentru Cultură Sălaj respectiv Ministerul Culturii prin Comisiile abilitate.

Terenuri forestiere

1. Terenurile delimitate ca având utilizarea Pădure își vor păstra utilizarea, fiind interzisă modificarea ei prin planuri urbanistice zonale.

2. Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatării silvice și culturilor forestiere.

Zone cu valoare peisagistică

1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

2. În zona de protecție se va planta/exploata vegetația specifică zonei.

Zone construite protejate

1. Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii.

2. Orice fel de intervenție (exploatare agricolă sau forestieră, amenajare funciară, rutieră, exploatare a solului sau a subsolului, construcție și/sau amenajare a teritoriului) în interiorul zonei de protecție a Complexului Arheologic este condiționată de asistență arheologică sau, după caz, de cercetare sau descarcare de sarcină.

3. În măsura în care se desfășoară lucrări care nu afectează zona de protecție aferentă sitului arheologic, nu se pot impune restricționări. Acestea vor interveni în momentul în care se schimbă regimul de exploatare — defrișări, exploatări ale solului, exploatări miniere, îmbunătățiri funciare, sistematizări ale terenului. De asemenea, nu se pot efectua nici un fel de construcții sub sau supraterane fără o cercetare arheologică prealabilă.

Articolul 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Expunerea la riscuri naturale

1. Autorizarea construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
2. Prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea.

Expunerea la riscuri tehnologice și de poluare a factorilor de mediu

1. Riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole, care prezintă pericol de inundații, explozii, radiații sau poluarea aerului, apei sau solului.
2. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform legislației în vigoare.
3. Autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție sanitară a unităților care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației: cimitire, ferme agrozootehnice, stații de epurare, etc. se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.
4. Autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție a captărilor și rezervoarelor de apă potabilă se va face conform cadrului normativ în vigoare.

Asigurarea echipării edilitare

1. Extinderea rețelelor ediliare publice se va realiza de către Compania de Apă Someș SA, UAT Mirșid, respectiv CJ Sălaj.
2. Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de racordarea la rețelele edilitare sau de oportunitatea funcționării independente de un sistem centralizat.

Articolul 6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orietarea față de puncte cardinale

1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Regulamentului general de urbanism (H.G. 525/1996).
2. Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1,5 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (conf. Ord. 119/2014, art. 3, alin. (1)).

Amplasarea față de drumuri publice

1. Pentru facilitarea accesului către Situl Arheologic Moigrad Polorissum distanța între gardurile construcțiilor situate de-o parte și de alta a drumului va fi de minimum 20 m pentru drumurile comunale în dublu sens și 10 m pentru drumurile comunale cu un singur sens de circulație.
2. Autorizarea construcțiilor este condiționată de respectarea gabaritului drumului și a parcării la interiorul parcelei.
3. Modernizarea intersecțiilor va urmări asigurarea priorității pentru traficul către și dinspre Sit.

Amplasarea față de aliniament

1. Prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.
2. Pentru zona de locuințe (UTR D) aflată în vecinătatea sitului construcțiile se vor retrage minim 5 m față de aliniament.
3. Construcțiile extravilane (anexe gospodărești, construcții agroindustriale, etc.) situate în zona de protecție a sitului se vor retrage minim 10 m de la aliniament.
4. Modernizarea intersecțiilor va urmări asigurarea priorității pentru traficul către și dinspre Sit.

Amplasarea în interiorul parcelei

1. Condițiile de amplasare a clădirilor în interiorul parcelei este precizată în cadrul reglementărilor unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

2. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu (PUD), dacă prevederile privind unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

3. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

4. Pentru a asigura accesul mijloacelor de intervenție în caz de incendiu, între oricare două construcții distincte se va respecta distanța minimă egală cu jumătatea înălțimii până la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,0 metri;

5. 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.

Aspectul exterior al clădirilor

1. Pentru zona de locuințe UTR D

- Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă imaginea acestora nu contravine cu aspectul general al zonei.
- Volumetria construcțiilor se va încadra în tipologia locului.
- **Șarpanta** locuințelor se va realiza din lemn.
- Se recomandă învelitoarea din țiglă ceramică, șindrilă sau paie. Nu se va realiza învelitoare din tablă ondulată ce imită țigla (țigla metalică).
- Culoarea învelitoarei va fi cea naturală a materialului, nu se vor folosi culori stidente.
- Elementele de iluminat nu vor depăși 25% din suprafața acoperișului.
- Nu se recomandă realizarea unui balcon sau logii spre stradă.
- Ferestrele și ușile se vor realiza din lemn masiv sau stratificat în culoarea naturală sau vopsite.
- Ferestrele vor respecta proporțiile tradiționale – cu înălțimea mai mare decât deschiderea (3/2).
- Ne se vor realiza goluri atipice : cerc, triunghi, romb, etc...
- Nu se vor folosi: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă.
- Tâmplăria din PVC se va înlocui cu tâmplărie din lemn.
- Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se vor folosi obloane din lemn sau vegetație.
- Se vor folosi materiale naturale: piatră, lemn, var.
- Nu se vor folosi placările ceramice.
- Se vor folosi culorile naturale ale materialelor folosite.

2. Centru multifuncțional UTR A

În elaborarea soluției de arhitectură pentru viitorul **centru multifuncțional** se va avea în vedere :

- Adaptarea conceptului volumetric la caracteristicile terenului.
- Disponerea corpului/corpurilor construcției în relație cu panta naturală a terenului.
- Lucrările de săpătură, taluzare și terasare se vor face cu dislocări minime de pământ.
- În urma lucrărilor prin restrângerea perimetrului afectat de săpături și readucerea solului la starea lui inițială se va reface și covorul vegetal prin însămânțare cu specii specifice.
- Arhitectura clădirii va urmări integrarea în peisajul natural.
- Se va avea în vedere utilizarea pantei naturale a terenului, nivele semi îngropate și orientarea construcției către baza terenului.
- Terasa/terasele construcției se vor realiza din materiale în specificul arheologic (piatră masivă, pietriș, olane romane) sau înierbate.
- Materialitatea constructivă – utilizare de materiale de construcție specifice arhitecturii sitului (piatră naturală, cărămidă, tencuieli pe bază de var, olane) sau material și tehnici constructive compatibile (beton aparent, metal).
- Arhitectura contemporană ce evidențiază materialitatea și principiile constructive specifice arhitecturii clasice romane (zidării de piatră și cărămidă aparente, goluri verticale, bolți).

3. Construcții agroindustriale și alte anexe agricole în extravilan – în zona de protecție

- Acoperișul va fi în două ape cu streășinile și coama orizontală.
- Pentru construcțiile îngropate sau semîngropate se admit acoperiri cu pantă mică (2-5%) în condițiile acoperirii acestuia cu strat vegetal.
- Panta acoperișului va fi de minimum 30 de grade .
- Se recomandă realizarea șarpantelor din lemn sau sisteme combinate din lemn și metal.
- Se recomandă învelitoare din țiglă ceramică. Nu se vor realiza învelitoare din tablă ondulată ce imită țigla.
- Se vor folosi materiale naturale pentru finisajul fațadelor: lemn, piatră, var.
- Se vor folosi culorile naturale ale materialelor.
- Instalațiile tehnice nu se vor plasa către stradă.

Articolul 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, legal instituită, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingerea incendiilor.

2. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. precedent, cu avizul unității teritoriale de pompieri.
3. Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.
4. Se va asigura parcare autovehiculelor la interiorul parcelelor.

Articolul 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

1. Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de racordarea la rețelele edilitare sau de oportunitatea funcționării independente de un sistem centralizat.
2. Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electric.
3. Dacă nu există rețele edilitare, este admisă rezolvarea în sistem local cu respectarea normelor sanitare în vigoare.
4. Se va asigura epurarea apelor uzate conform normelor în vigoare.
5. Toate echipamentele edilitare vor fi construite astfel încât să nu diminueze calitatea vizuală a peisajului. Acestea se vor realiza îngropat și/sau vor fi protejate de vegetație specifică locului și/sau se vor realiza din materiale naturale (lemn, piatră).

Articolul 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI PENTRU CONSTRUCȚII

Pentru zona de locuințe UTR D

1. Pentru ca o parcelă să fie construibilă trebuie să respecte condițiile:
 - Parcelele sunt considerate construibile dacă au cel puțin un acces carosabil din stradă (inclusiv printr-o servitute de trecere de minim 3m deschidere).
 - Dechiderea minimă a parcelei este de 12,00m.
 - Suprafața minimă a parcelei este de 250 mp.

Articolul 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Parcaje și accese

1. Pentru toate construcțiile noi parcare și spațiile de manevră aferente se va face în incinta proprie.
2. Pentru parcajul public amenajat în interiorul Complexului arheologic:
 - Parcajul se va realiza cu un impact vizual minim asupra sitului, și va fi înconjurat de un gard viu de 1,20 m înălțime.
 - În urma lucrărilor de amenajare a parcajului se va reface covorul vegetal prin însămânțare cu specii de flora inițială acolo unde a fost afectat de amenajări.
 - Carosabilul și locurile de parcaj pot fi pietruite sau cu dale înierbate.
 - Aleile carosabile și parcajul vor fi protejate de vegetație.
 - Vegetația folosită va fi cea specifică sau complementară acesteia.

Spații verzi

1. În interiorul Complexului Arheologic:
 - Se va menține vegetația actuală.
 - Se va reface vegetația și solul afectate de lucrările de construire.
 - Se va amenaja peisager suplimentar în spațiile adiacente construcției noi.
 - Se va consulta un specialist în domeniul protecției peisajului.

Împrejmuiri și amenajări exterioare

1. În zona de protecție ulițele și potecile nu vor fi asfaltate, se recomandă pietruirea sau înierbarea acestora.
2. Pentru zona de locuințe UTR D- împrejuririle se vor realiza din lemn și piatră.
3. La interiorul Complexului –UTR A și UTR B: împrejuririle, amenajările exterioare și aleile pietonale/platformele/terasele/zidurile de sprijin se vor realiza din piatră, piatriș, covorul vegetal.

III. ZONIFICARE TERITORIALĂ

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prin PUZ se stabilesc 4 UTR uri.

- **UTR A – ZONA CENTRULUI MULTIFUNCȚIONAL**
- **UTR B – SITUL ARHEOLOGIC POLORISSUM**
- **UTR C – ZONA EXTINSĂ DE CERCETARE**
- **UTR D – ZONA DE LOCUINȚE ÎN VECINATATEA IMEDIATĂ A SITULUI**

Fiecare dintre subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

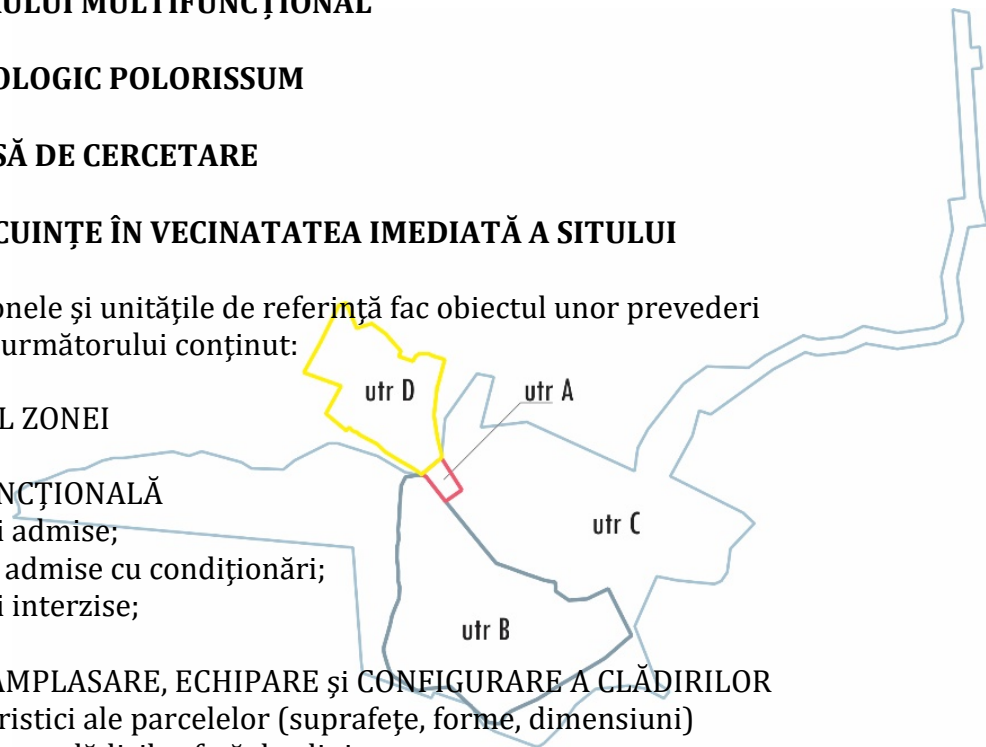
- Articolul 1 - Utilizări admise;
- Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări;
- Articolul 3 - Utilizări interzise;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

- Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)
- Articolul 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament
- Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;
- Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela;
- Articolul 8 - Circulații și accese;
- Articolul 9- Staționarea autovehiculelor;
- Articolul 10 - Înălțimea maxima admisibila a clădirilor;
- Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor;
- Articolul 12 - Condiții de echipare edilitara;
- Articolul 13 - Spații libere și spații plantate;
- Articolul 14 - Împrejmuiri;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT);
- Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT);



III.1. UTR A – ZONA CENTRULUI MULTIFUNCȚIONAL



În funcționarea unui Parc Arheologic este necesar un aparat de primire a vizitatorilor. Aparatul de primire – va îngloba funcțiuni multiple : de informare, interpretare și prezentare a sitului , expunere muzeală, de odihnă, spații comerciale dedicate și alimentație publică.

Amplasamentul UTRului este în partea de Nord-Vest a sitului, prin intermediul acestei zone se va face accesul către sit din satul Moigrad Polorissum.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- funcțiunea de primire: casă de bilete, punct de informare turiști, magazin de suveniruri, zonă de așteptare/recreere, grupuri sanitare - 200 mp.
- zona de prezentare Complex, cu acces public: muzeu de sit, sală multimedia - 150 mp
- zona de conferințe, cu acces condiționat: sală de conferințe, sală de pregătire pentru conferințe, hol de primire/recepție, sală de recepții/evenimente cu spațiu de pregătire (bucătărie rece/zonă de pregătire pentru servire tip catering), depozit materiale, grupuri sanitare- 500 mp.
- funcțiunea cazare: 2 apartamente pentru cercetători de 30 mp, 5 camere pentruconferențieri, spațiu comun/living cu zonă de luat masa -200 mp.
- funcțiunea administrativă: 2 birouri administrative, cameră personală cu grup sanitar și vestiar administrator - 50 mp.
- zona de cercetare, cu acces limitat cu conexiune direct din exterior: 2 laboratoare/ateliere de cercetare arheologică, depozit materiale de cercetare depozit unelte, grup sanitar-250mp.
- funcțiunea de deservire: atelier întreținere, depozit materiale de întreținere, vestiar și grup sanitar pentru personalul de întreținere, spălătorie/uscătorie, depozit lenjerii pentru zona de cazare, centrală termică, depozit combustibil, depozit deșeuri, casă scării/lift - 150 mp.
- zona de parcare în aer liber: 10 autocare și 50 de autoturisme.
- spații verzi și zone de circulații carosabile și pietonale exterioare.
- construcții edilitare anexe

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Ansamblul construit va face obiectul unui concurs de arhitectură ce va conține și elementele de design ale complexului arheologic: panouri informative, mobilier, pavilione de belvedere, structuri de punere în valoare a ruinelor.
- CONCURSUL va avea un caracter național și va implica factori locali și naționali competenți (CJSălaj, OAR, MC, etc.).
- Soluția de arhitectură va cuprinde amenajarea întregii parcele : amenajarea peisageră și mobilier urban;
rețele tehnico – edilitare și construcțiile aferente cu condiția să nu afecteze vizual situl arheologic și centrul multifuncțional;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni incompatibile cu activitatea de bază a complexului
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
- orice altele utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Parcela destinată acestui UTR este de 11660mp, are forma aproximativ dreptunghiulară (laturile est-vest au 78m respectiv 97 m, iar laturile nord și sud au 144 m și 136 m)
- UTR ul este localizat la intrarea în incinta sitului pe un teren ce coboară către nord-est.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- construcțiile vor fi dispuse în relație cu panta naturală a terenului
- amplasarea construcțiilor va avea un impact vizual minim din zona sitului arheologic
- clădirile vor fi orientate către baza pantei

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

- clădirile vor fi retrase minim 35 m față de componentele arheologice identificate în sit și față de parcelele private învecinate la nord-vest;

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

- volumul construit se va realiza fragmentar (din corpuri de clădire articulate) desfășurate pe teren sau mai multe clădiri izolate astfel încât să nu rezulte o construcție foarte mare;
- construcțiile vor avea deschiderea maximă de 10 m;
- iluminatul natural se va realiza prin curți de lumină intermediare construcțiilor;
- dispunerea volumetrică va asigura iluminatul natural în interiorul acestora;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- situl este deservit de un acces carosabil din satul Moigrad Polorissum , UAT Mirșid;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se va amenaja un parcaj în aer liber pentru 10 autocare și 50 de autoturisme.
- Parcajul se va realiza cu un impact vizual minim asupra sitului, și va fi înconjurat de un gard viu de 1,20 m înălțime;
- În urma lucrărilor de amenajare a parcajului se va reface covorul vegetal prin însămânțare cu specii de flora inițială acolo unde a fost afectat de amenajări; Carosabilul și locurile de parcaj pot fi pietruite sau cu dale înierbate;
- Aleile carosabile și parcajul vor fi protejate de vegetație;
- Vegetația folosită va fi cea specifică sau complementară acesteia;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă 10,00 m măsurați din punctul cel mai de jos al terenului în relație cu construcția (S/D+P+1E);

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Construcțiile vor fi dispuse în relație cu panta naturală a terenului;
- Corpurile de clădire vor fi organizate în relație cu una sau mai multe curți de lumină;
- Curtea/curțile de lumină vor constitui spații intermediare corpurilor construite care vor fi dispuse cu deschidere pe una sau mai multe laturi către acesta incintă.
- Incinta atrium se poate dispune pe unul și/sau două nivele;
- Arhitectura clădirii va urmări integrarea în peisajul natural;
- Terasa/terasele construcției se vor realiza din materiale în specificul arheologic (piatră masivă, pietriș, olane romane) sau înierbate;
- Se vor realiza volume simple – linii drepte – muchii la 45, register vertical, goluri drepte sau în boltă, repetitivitate – ritm;
- Se vor realiza spații deschise ce intermediază între construcțiile propriu-zise și mediu: portice – logii – atrium;
- Se vor folosi materiale aparente (piatra, caramida, beton aparent, metal);

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Construcțiile vor fi echipate edilitar;
- Se va asigura epurarea apelor uzate conform normelor sanitare și de mediu în vigoare;
- Se va asigura evacuarea apelor meteorice din spațiile publice rezervate pietonilor;
- Toate echipamentele edilitare vor fi construite astfel încât să nu diminueze calitatea vizuală a peisajului. Acestea se vor realiza îngropat și/sau vor fi protejate de vegetație specifică locului și/sau se vor realiza din materiale naturale (lemn, piatră);

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se va menține vegetația actuală;
- Se va reface vegetația și solul afectate de lucrările de construire;
- Se va amenaja peisager suplimentar în spațiile adiacente construcției;
- Se va consulta un specialist în domeniul protecției peisajului;
- Aleile pietonale/platformele/terasele/zidurile de sprijin se vor realiza din piatră, pietriș, covor vegetal;
- Vegetația folosită va fi cea specifică sau complementară acesteia;

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile se vor realiza din vegetație spontană existentă, gard viu, piatră și/sau lemn;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = **20 %**;

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

CUT maxim pentru înălțimi D/S+P+1E= **0,4** mp ADC /mp teren;

III.2. UTR B - SITUL ARHEOLOGIC POLORISSUM – MOIGRAD

Situl se desfășoară pe o suprafață de 44,7858Ha (teren îngrădit în proprietatea CJ Sălaj) și se află în extravilanul a 2 localități : UAT Mirșid și UAT Creaca.



Situl cuprinde o parte din componentele principale ale întregului complex studiat :

Castrul mare de pe Pomățcu elementele componente

Vama romană

Drumul roman imperial

Orașul roman (Basilica, Amfiteatrul, Edificii civile și de cult)

Ramân în afara limitei PUZ [45,95Ha] dar în interiorul limitei de studiu [200,229 Ha]

Necropola romană de pe Dealul Ursoieș

Castru mic de pe Dealul Citera

Elemente avansate de apărare

Pe această suprafață se propun o serie de intervenții și măsuri ce au ca scop realizarea unei protecții mai bune a elementelor arheologice pe de o parte, o mai bună informare a publicului cât și creșterea atractivității turistice asupra obiectivului.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- panouri informative
- lucrări de punere în valoare a unor vestigii (ballistarium, turnul de apărare, locuința comandantului, basilica)
- zone de observație – puncte de belvedere
- zone de odihnă/repaus
- trasee de vizitare
- reconstituiri virtuale
- Cositul pajiștilor se va face târziu (iulie-august);

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Intervenția asupra elementelor arheologice este permisă doar în vederea cercetării
- Amenajările se vor distinge (ca materiale și tip de structură) de obiectele monument
- Toate amenajările ce se vor face în incinta complexului, în afară zonei destinate

centrului multifuncțional, vor fi ansambluri constructive reversibile/ ușor demontabile și se vor fixa în sol prin fundații de tip șurub ce afectează minim structura substratului.

- Toate amenajările din sit vor fi evaluate de arhitectul șef Sălaj și avizate de Direcția Județeană pentru Cultură Sălaj respectiv Ministerul Culturii prin Comisiile abilitate.
- Se va monitoriza și conserva vegetația actuală.
- *rețele tehnico – edilitare și construcțiile aferente* cu condiția să nu afecteze vizual situl arheologic și centrul multifuncțional;
- Cositul pajiștilor se va face târziu (iulie-august);

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2;
- Se interzice activitatea de pășunat;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- amplasarea construcțiilor va avea un impact vizual minim din zona sitului arheologic.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Toate intervențiile vor fi structurile demontabile/reversibile și cu fundații pe piloni înșurubați minim invazivi asupra sitului.
- Amplasamentul obiectelor nu va diminua perspectiva asupra componentelor sitului și a peisajului;
- Arhitectura tuturor obiectelor va urmări protejarea fizică și vizuală a sitului;
- Amplasamentul locurilor de belvedere se va face din punctele favorabile de percepție a macropeisajului și a componentelor sitului;

ARTICOLUL 6 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Accesul în sit se va face prin zona multifuncțională – UTR A;
- În sit este permis pentru vizitatori doar accesul pietonal;
- Noile poteci vor completa și extinde traseele pietonale existente;
- Aleiile pietonale vor fi din pământ bătut, piatră, pietriș sau prin cosirea covorului vegetal. În lungul acestora se pot amplasa puncte de odihnă și mici amenajări necesare – panouri informative, bănci, borduri metalice,

balustrade. Toate amenajările se vor realiza astfel încât să se poată demonta ușor și să nu afecteze terenul.

ARTICOLUL 7 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcajul se va realiza în incinta Centrului Multifuncțional;
- Parcajul nu va diminua calitatea vizuală a peisajului;
- În urma lucrărilor de amenajare a parcajului se va reface covorul vegetal prin însămânțare cu specii de flora inițială acolo unde a fost afectat de amenajări; Carosabilul și locurile de parcaj pot fi pietruite sau cu dale înierbate;
- Aleile carosabile și parcajul vor fi protejate de vegetație;

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Toate construcțiile vor avea o înălțime maximă de P.

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Arhitectura clădirii va urmări integrarea în peisajul natural și protejarea componentelor arheologice;
- Arhitectura obiectelor va fi distinctă prin materialitate și modalitatea constructivă de cea a vestigiilor;
- Se vor folosi materiale aparente (piatra, caramida, beton aparent, metal);
- Toate obiectele de mobilier urban/ pavilioane sau alte structuri de protecție se vor fixa în substrat astfel încât să afecteze minim structura acestuia.

ARTICOLUL 10 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate echipamentele edilitare noi vor fi construite astfel încât să nu diminueze structura solului și calitatea vizuală a peisajului.
- Liniile electrice aeriene vor fi înlocuite cu linii electrice subterane(LES);

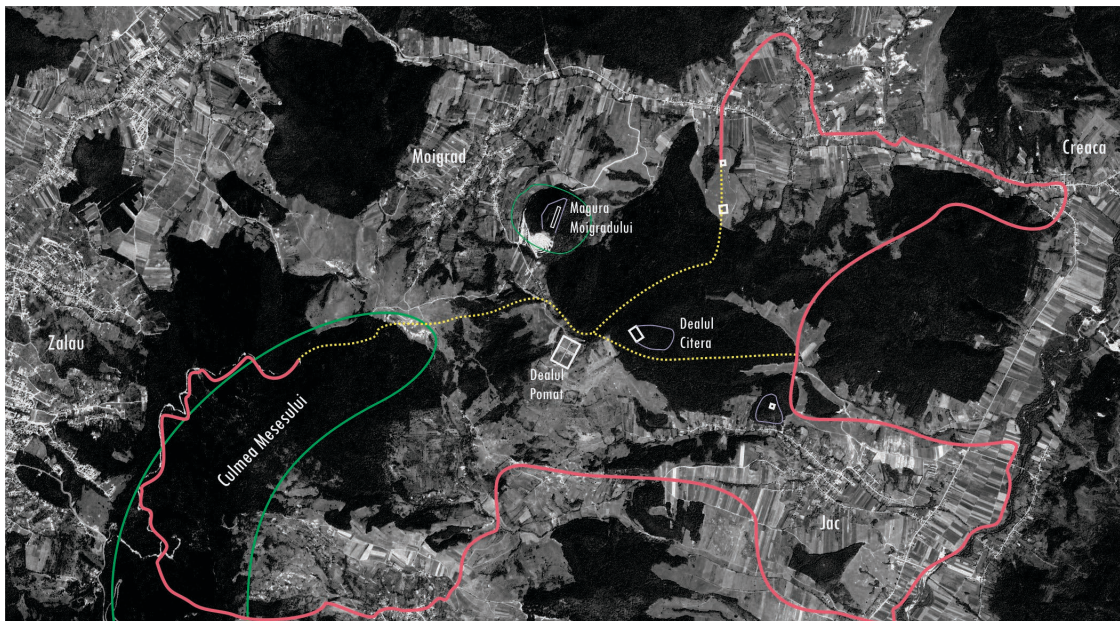
ARTICOLUL 11.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se va menține vegetația actuală;
- Se va reface vegetația și solul afectate de lucrările de construire;
- Se va consulta un specialist în domeniul protecției peisajului;
- Aleile pietonale/platformele/terasele/zidurile de sprijin se vor realiza din piatră, pietriș, covor vegetal;
- Vegetația folosită va fi cea specifică sau complementara acesteia;
- Cositul pajiștilor se va face târziu (iulie-august);
- Se interzice activitatea de pășunat;
- Se vor elimina speciile cu caracter invaziv de arbuști pe suprafața pășunilor.

ARTICOLUL 12.- ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile se vor realiza din vegetație spontană existentă, gard viu ,piatra și/sau lemn;

III.3. UTR C - ZONA EXTINSĂ DE CERCETARE



Compusă din suprafața de teren până de 200,229Ha în proprietatea CJ Sălaj cât și zona de protecție a intregului complex.

Zona cuprinde un teritoriu vast, limita de protecție a sitului are o suprafață de 709,4331 Ha în 3 UAT-uri, și este compusă din terenuri extravilane (păduri, pășuni și suprafețe arabile).

Marea parte a suprafețelor agricole sunt reprezentate de pășuni, desemenia terenuri cu vegetație forestieră necuprinse în amenajări silvice și pășuni împădurite desfășurate într-un peisaj mai larg în vecinătatea nord-estică a munților Meseș. Potențialul peisagistic este unul de excepție.

În zona exterioară sitului (în proprietatea CJ Sălaj) în care sunt amplasate necropola, castru mic de pe dealu Citera, elemente avansate de apărare se vor aplica aceleași tipuri de intervenție și mijloace ca și în interiorul limitei complexului.

Extinderea intervențiilor către obiective mai îndepărtate se va face pe măsura cercetării și protejării obiectelor studiate.

Se poate realiza un traseu de drumeții extins cu amenajări minimale în vecinătatea extinsă a sitului.

Va include elementele arheologice componente apropiate de castru mare (necropola, castru mic de pe dealu Citera) și mai îndepărtate (fortificații, turnuri de apărare, alte elemente componente) cât și obiective antropice și naturale ce nu sunt parte din repertoriul arheologic dar pot constitui un traseu turistic complex.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- panouri informative
- zone de observație – puncte de belvedere
- zone de odihnă/repaus
- locuri de joacă
- trasee de vizitare
- anexe gospodărești extravilane
- împrejmuiri
- echipamente și lucrări edilitare
- drumuri comunale și de exploatare
- parcaje publice

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Pentru toate construcțiile situate în zona de protecție a sitului arheologic este necesar Avizul/Punctul de vedere al Direcției Județene pentru Cultură Sălaj respectiv Ministerul Culturii prin Comisiile abilitate.
- Toate intervețiile în zona de protecție vor avea un impact vizual minim asupra peisajului

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- amplasarea construcțiilor va avea un impact vizual minim din zona sitului arheologic;
- retragerea minimă de la aliniament pentru anexele gospodărești este de minim 10m.

ARTICOLUL 5 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Drumurile vor fi din pamânt bătut, piatră, pietriș sau prin cosirea covorului vegetal;

ARTICOLUL 6 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- În cazul anexelor gospodărești parcajul autovehiculelor se va realiza la interiorul parcelei;
- Parcajele se vor realiza din pietriș compactat, sunt interzise suprafețele mari betonate.

- Parcajele vor avea un impact vizual minim asupra peisajului, și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 m înălțime;
- Aleile carosabile și parcajul vor fi protejate de vegetație;
- Vegetația folosită va fi cea specifică sau complementară acesteia;

ARTICOLUL 7 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Amenajari aferente spațiului public: drumuri, alei pietonale, platforme parcaje, spații publice amenajate se vor realiza din materiale naturale: lemn, piatră, iarbă.

În cazul construcțiilor anexelor gospodărești:

- Volumetria construcțiilor se va încadra în tipologia locului, conform Ghidului de Arhitectură pentru încadrarea în specificul local realizat pentru zona respectivă (Zona Meseă și Zona Sălaj);
- Se interzic volumele nespecifice și cele care depreciază peisajul rural;
- Se vor folosi materiale naturale pentru finisajul fațadelor: lemn, piatră, var.
- Acoperișul va fi în două ape cu streășinile și coama orizontală;
- Panta acoperișului va fi de minimum 30 de grade;
- Pentru construcțiile îngropate sau semîngropate se admit acoperiri cu panta mică (2-5%) în condițiile acoperiri acestuia cu strat vegetal;
- Se recomandă realizarea șarpantelor din lemn sau sisteme combinate din lemn și metal;
- Se recomandă învelitoare din țiglă ceramica. Nu se va realiza învelitoare din tablă ondulată ce imită țigla (țiglă metalică);
- Se vor folosi culorile naturale ale materialelor;
- Instalațiile tehnice nu se vor plasa către stradă.

ARTICOLUL 8 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate echipamentele edilitare vor fi construite astfel încât să nu diminueze calitatea vizuală a peisajului. Acestea se vor realiza îngropat și/sau vor fi protejate de vegetație specifică locului și/sau se vor realiza din materiale naturale (lemn, piatră);

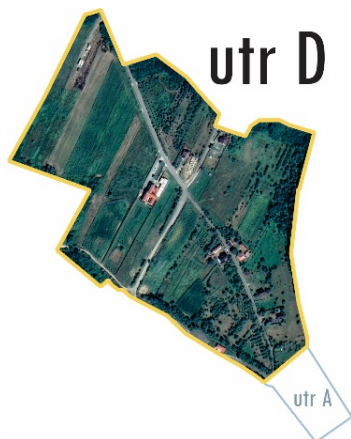
ARTICOLUL 9.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se va menține vegetația actuală;
- Se va reface vegetația și solul afectate de lucrările de construire;
- Aleile pietonale/platformele/terasele/zidurile de sprijin se vor realiza din piatră, pietriș, covorul vegetal ;
- Vegetația folosită va fi cea specifică sau complementară acesteia;

ARTICOLUL 10.- ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile se vor realiza din vegetație spontană existentă, gard viu, piatră și/sau lemn;

III.4. UTR D – ZONA DE LOCUINȚE ÎN VECINATATEA IMEDIATĂ A SITULUI



Amplasamentul UTR-ului este în partea de Vest a sitului , și este constituit din parcele libere și construite (locuințe și o pensiune) aparținând trupului C2, a satului Moigrad Polorissum din UAT Mirșid.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Gospodărie formată dintr-o locuință și anexele gospodărești ;
- Extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcției existente;
- Cazare turistică (pensiuni, vile turistice, camping);
- Alimentație publică;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,4$ m);
- Pensiuni/ Hoteluri cu suprafața construită desfașurată de maxim 250 mp;
- Alimentație publică:
 - Mic comerț, dacă suprafața necesară funcționării acestuia este de maxim 50 mp;
 - Microproducție (atelier, prestator de servicii, etc...) cât timp nu produce poluare de niciun tip și dacă suprafața desfășurată nu depășește 150mp;
 - Anexe gospodărești pentru activități agricole la nivel de gospodărie (adăposturi de animale, depozite de produse agricole, platforme de colectare gunoi de grajd, sere, vor fi amplasate la minim 10,0 m de locuință, cu condiția respectării normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, după caz.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2;
- Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice natură (fonică, chimică, etc.) cu efect asupra funcțiilor învecinate parcelei.
- Sunt interzise funcțiunile de producție industrială (hală de producție sau depozitare, etc.) sau agricolă (grajduri de animale altele decât anexele gospodărești, etc).

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- Suprafața parcelei este de minim 500 mp;
- Frontul la stradă este de minim 20 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile se vor retrage cu cel puțin 5m față de aliniament.

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

- Cladirile se vor retrage cu minim 3m față de limitele laterale și 5m față de limita posterioară;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- Volumetria construcțiilor și așezarea pe parcela se va încadra în tipologia locului, conform Ghidului de Arhitectură pentru zona respectivă (Zonele Meseș - Sălaj);
- Se recomandă ca noile construcții amplasate pe un lot să nu depășească gabaritele tradiționale specifice locului (10x15m);
- Se va menține așezarea caracteristică a construcțiilor pe parcelă - dispuse perpendicular și/sau paralel cu strada și pentru construcțiile noi;
- Se va evita amplasarea unor construcții mult prea mari în vecinătatea imediată a sitului;
- Realizarea unui volum construit mai mare fragmentar, desfășurat pe teren.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Pentru toate construcțiile noi parcare și spațiile de manevră aferente se va face în incinta proprie.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă 10,00 m măsuțați din punctul cel mai de jos al terenului în relație cu construcția (S/D+P+M);

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Acoperișul

- Acoperișul se va realiza în două sau patru ape, cu streșinile și coamele orizontale.
- Panta recomandată este între 45 și 60 de grade pentru țigla ceramică.
- Balcoane, terase, lucarne se vor amplasa astfel încât să nu fie vizibile din stradă.

Șarpanta și învelitoarea

- Șarpanata locuințelor se va realiza din lemn
- Învelitoarea se va realiza din țiglă ceramică;
- Nu se va realiza învelitoare din tablă undulată ce imită țigla (țiglă metalică);
- Culoarea învelitoarei va fi cea naturală a materialului, nu se vor folosi culori stidente.
- Se recomandă lucarnele într-o sigură apă.

Tâmplărie

- Ferestrele și ușile se vor realiza din lemn masiv sau stratificat în culoarea naturală sau vopsite.
- Ferestrele vor respecta proporțiile tradiționale – cu înălțimea mai mare decât deschiderea (3/2).
- Nu se vor realiza goluri atipice : cerc, triunghi, romb, etc...
- Nu se vor folosi: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă.
- Tâmplăria din PVC se va înlocui cu tâmplărie din lemn.
- Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se vor folosi obloane din lemn sau vegetație.

Finisarea fațadelor

- La finisarea fațadelor se vor folosi materiale naturale: piatră, lemn, var.
- Se vor folosi culorile naturale ale materialelor folosite.
- Nu se vor folosi culori contrastante.

Împrejmurii și amenajări exterioare

- Împrejmurile și amenajările exterioare (porți, alei, bănci, troițe) se vor realiza din materiale naturale(lemn, piatră, cărămindă) în tehnici tradiționale;
- Amenajările aferente spațiului public: drumuri, alei pietonale, platforme parcaje, spații publice amenajate se vor realiza din materiale naturale: lemn, piatră, iarbă;

Extinderi

- Necesarul de spațiu locativ se va realiza prin reconversia anexelor gospodărești : grajduri, șuri;
- Extinderea construcțiilor existente se va realiza în continuarea volumului, la aceeași înălțime sau la înălțime mai mică decât acoperișul existent, păstrând însă forma acestuia și respectând ierarhia volumelor;

- Extinderile se vor realiza ca volum nou, similar ca formă și proporție, legat de volumul existent prin diverse spații de articulare;
- Înălțarea coamei acoperișului (cu păstrarea liniei la streășină) pentru a permite amenajarea unei mansarde în interior;
- Este interzisă realizarea unor construcții noi alipite construcției existente care depășesc înălțimea și gabaritul inițial.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Construcțiile vor fi echipate edilitar;
- Se va asigura epurarea apelor uzate conform normelor sanitare și de mediu în vigoare;
- Toate echipamentele edilitare vor fi construite astfel încât să nu diminueze calitatea vizuală a peisajului. Acestea se vor realiza îngropat și/sau vor fi protejate de vegetație specifică locului și/sau se vor realiza din materiale naturale (lemn, piatră);

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se va menține vegetația actuală;
- Se va reface vegetația și solul afectate de lucrările de construire;
- Aleile pietonale/platformele/terasele/zidurile de sprijin se vor realiza din piatră, pietriș, covor vegetal;
- Vegetația folosită va fi cea specifică sau complementară acesteia;

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile se vor realiza din vegetație spontană existentă, gard viu, piatră și/sau lemn;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 30 %;

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

CUT maxim pentru înălțimi D/S+P+M= 0,3 mp ADC /mp teren;

Întocmit,
urb. Radu Ștefan Andreescu

Șef proiect
prof. em. dr. arh. Adriana Matei

sc ARIA URBANĂ srl-d
Bd. NGrigorescu nr.5 S3 Bucuresti
CUI33203257 | J40/6177/2014
ariaurbana.e@gmail.com 0721 458 136

