

**PR. NR. AED –PUZ 55/2014**

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

### **REACTUALIZAREA REGLEMENTĂRILOR TEHNICE DE CONSTRUIRE ÎN CADRUL UTR M1, V1a, ȘI L3 ÎN COMUNA CICÎRLĂU**

#### **CUPRINS:**

#### **I. PRESCRIPTII GENERALE**

- 1. DOMENIU DE APLICARE**
- 2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII.**
- 3. CONDIȚII DE APLICARE.**
- 4. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.**

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

**UTR Li :** Zonă de locuințe individuale și colective

**UTR M1a :** Unități industriale mari

**UTR M1b :** Unități industriale mici și mijlocii

**UTR M1c :** Unități industriale mici compatibile cu zona de locuințe.

**UTR Vp:** Zonă verde de protecție

**Cc:** Zonă circulații și platforme carosabile propuse

**Am –** Zonă mixtă agrozootehnie și unități industriale nepoluante

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT

### PLAN URBANISTIC ZONAL

## REACTUALIZAREA REGLEMENTĂRIILOR TEHNICE DE CONSTRUIRE ÎN CADRUL UTR M1, V1a, ȘI L3 ÎN COMUNA CICÎRLĂU

### I – DISPOZITII GENERALE:

#### 1. ROLUL R.L.U. AFERENT P.U.Z.:

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM –afere PUZ este piesa de bază ce întărește și detaliază reglementările din PUZ. Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în RLU, sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

Odată aprobat, PUZ și RLU devin parte integrantă a PUG, pe care îl modifică și completează cu noile permisiuni și restricții și constituie act de autoritate al administrației publice locale. RLU stabilește elementele necesare eliberării de către autoritatea administrației publice, conform legii, a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor pentru executarea construcțiilor pe terenul cuprins în PUZ.

#### 2. BAZA LEGALA DE ELABORARE:

Prezenta documentatie s-a intocmit in conformitate cu:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR 525/1996;
- Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificata și completata
- Legea nr.50/1991, modificata și completata, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Reglementările cuprinse în PUG aprobat al Comunei Cicîrlău și RLU aferent pentru zona care face obiectul acestui PUZ
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata)
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru utilitate publică (republicata)
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legislatia în vigoare referitoare la cai de comunicații, rețele tehnico-edilitare, siguranța

construcțiilor, sănătatea populației, etc.

Prezentul Regulament Local de Urbanism a fost corelat cu prevederile Planului Urbanistic General al Comunei Cicîrlău și ale Regulamentului local de urbanism, aprobate prin H.C.L 41/2010.

### 3. CONDIȚII DE APLICARE.

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

PUZ preia prevederile documentațiilor de urbanism de rang superior (PUG), transformandu-le în reglementări specifice la nivelul zonei de studiu;

Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau modificări de Plan Urbanistic Zonal.

Derogări de la prevederile regulamentului se admit în cazuri bine justificate datorate naturii terenului, descoperirilor arheologice în urma săpăturilor sau caracterului /importantei obiectivelor propuse sau a amplasamentelor reprezentative în configurația urbană a zonei.

În cazul operațiunilor importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică se vor întocmi documentații de specialitate, realizate și aprobate conform legii.

Perioada de valabilitate a PUZ este de 5 ani.

### 4. DOMENIU DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică pentru terenurile cu suprafața totală de **126,89 ha** situate în intravilanul și extravilanul Comunei Cicîrlău.

Conform PUG aprobat, zonele care fac obiectul PUZ sunt situate în intravilanul Comunei Cicîrlău, respectiv în extravilanul comunei Cicîrlău și au funcțiunea stabilită de:

*Amplasamentul A* – se încadrează în UTR M1 – Funcțiuni mixte de producție, depozitare, reprezentare, comerț și servicii și în UTR V1a – Spații verzi publice cu acces nelimitat

*Amplasamentul B* – se încadrează în UTR M1 – Funcțiuni mixte de producție, depozitare, reprezentare, comerț și servicii.

*Amplasamentul C* – nu a fost studiat în alte documentații de urbanism aprobată, zona rezultând prin modificarea unității administrativ teritoriale.

*Amplasamentul D* – se încadrează în UTR M1 – Funcțiuni mixte de producție, depozitare, reprezentare, comerț și servicii.

Pentru toate amplasamentele s-a instituit prin PUG interdicție temporară de construire până la elaborarea unui Plan urbanistic zonal care să respecte și să detalieze prevederile regulamentului de urbanism aferent PUG.

Zonele ce constituie obiectul Planului urbanistic zonal sunt situate în intravilanul Comunei Cicîrlău, pe următoarele amplasamente:

#### Amplasamentul A:

Terenurile situate pe partea dreaptă a drumului național 1C, între bornele kilometrice 163+468 și 165+369 (de la limita administrativă ce separă Comuna Cicîrlău de Orașul Tăuții Măgherăuș până la primele construcții din localitatea Bârgău), cu suprafața de 108,84 ha.

#### Amplasamentul B:

Terenurile situate în zona fostei ferme de iepuri cu funcțiunea stabilită conform PUG de UTR M1 – Funcțiuni mixte de producție, depozitare, reprezentare, comerț și servicii, cu suprafața de 11,73 ha.

#### Amplasamentul C:

Terenurile situate la limita administrativă a comunei cu orașul Tăuții Măgherăuș, într-o zonă care a fost introdusă recent în comună (prin modificarea UAT-ului) și care nu a fost studiată în PUG, dar care are destinația de zonă de locuit, cu suprafața de 4,24 ha.

#### Amplasamentul D:

Terenurile sunt situate între calea ferată (sud-vest) și drumul național 1C (nord-est), între bornele kilometrice 171+091 și 171+653 (de la iesirea din localitatea Ilba spre satul Săbișa), cu suprafața de 2,08 ha.

Suprafața totală a zonei studiate, care cuprinde cele două amplasamente, este de **126,89 ha**.

## 5. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

Unitățile teritoriale de referință stabilite prin PUG aprobat au fost preluate și unele au fost divizate în subunități după cum urmează:

**Amplasamentul A:**

**UTR M1 a fost divizat în:**

**UTR M1a :** Unități industriale mari

**UTR M1b :** Unități industriale mici și mijlocii

**UTR M1c :** Unități industriale mici compatibile cu zona de locuițe.

**UTR Li** – Zonă de locuințe individuale și colective

**UTR Vp** – Zonă verde de protecție

**UTR Cc-** Zonă circulației și platforme carosabile propuse

**Amplasamentul B:**

**Am** – Zonă mixtă agrozootehnie și unități industriale nepoluante

**UTR M1b :** Unități industriale mici și mijlocii

**UTR Cc-** Zonă circulației și platforme carosabile propuse

**Amplasamentul C:**

**UTR Li** – Zonă de locuințe individuale și colective

**UTR Cc-** Zonă circulației și platforme carosabile propuse

**Amplasamentul D:**

**UTR M1c :** Unități industriale mici compatibile cu zona de locuițe

**UTR Li** – Zonă de locuințe individuale și colective

**UTR Cc-** Zonă circulației și platforme carosabile propuse

### PREVEDERI/RESTRICTII RECOMANDATE:

- Se va respecta zona de siguranță a drumului national de 2 metri de la piciorul taluzului, zonă cu interdicție definitivă de construire.
- Se va respecta zona de protecție a drumului național de 26 metri pentru terenurile aflate în extravilan, respectiv 30 metri pentru terenurile aflate în intravilan, zonă cu interdicție

de construire cu excepția lucrărilor pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice;

- Nu se vor crea noi accese din drumul național; accesele la proprietăți se vor realiza numai din drumurile colectoare propuse;
- Amenajarea drumurilor colectoare se va face conform condițiilor specificate în avizului cu nr. 92/65543 al Companiei Naționale de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România, obținut pentru Planul Urbanistic General al Comunei Cicîrlău

## II – PRESCRIPȚII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

### UTR LI : ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE

#### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

**Li:**

- Locuințe individuale și colective cu regim de construire izolat
- Lucrări de reabilitare și/sau extindere ale clădirilor existente
- Funcțiuni complementare: instituții publice și servicii, unități de interes public (administrative, de cultură, de învățământ, de sănătate, de cult), construcții pentru turism și agrement, comerț, servicii, etc
- Alei pietonale, accese, parcaje, spații verzi, mobilier urban, locuri de joacă
- Echipamente tehnico-edilitare

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

**Li:**

- Orice intervenție în zonă se va realiza ținând cont de drumurile propuse prin acest PUZ.

##### ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

**Li:**

Se interzic următoarele utilizari:

- Orice alte activități cu excepția celor menționate la art. 1 și 2

- Lucrari de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente și/sau care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLADIRILOR

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

**Li:**

- Parcelele vor avea o suprafață minimă de **300 mp**, front la stradă de minim **8,0 m**.

*Pentru instituții publice și servicii :*

- suprafața minimă a parcelei – 1000 mp

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

**Li:**

- amplasarea clădirilor față de aliniament se va realiza la o distanță de cel puțin 3 metri.

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

**Li:**

- *in regim izolat:* parcelele se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin 1,5 metri.
- retragerile față de limitele posterioare ale parcelelor vor fi de cel puțin 3 metri.

*Pentru instituții publice și servicii :*

- amplasarea clădirilor publice se va realiza respectând o distanță de cel puțin 5 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea clădirii.

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

**Li:**

- clădirile noi vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri.

### **Pentru instituții publice și servicii :**

- amplasarea clărilor se va realiza respectând o distanță de cel puțin 5 metri față de clădirile existente.

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

#### **Li:**

- o parcelă este construibilă numai dacă are acces direct dintr-un drum public sau privat, cu lățimea de minim 4 m.

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

#### **Li:**

- stationarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

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

#### **Li:**

Regim de înălțime maxim admis : **P+2**

- Înălțimea maximă admisă la cornișă : 9 m

- Înălțimea maximă admisă la coamă : 12 m

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

#### **Li:**

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

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

#### **Pentru clădirile existente:**

- Lucrările de reabilitare a clădirilor se vor realiza cu următoarele condiții:
  - o Să se încadreze în toate articolele UTR Li



### ***Pentru construcții noi:***

- se admite realizarea de construcții noi cu următoarele condiții:
  - o Să se realizeze în condițiile necesităților actuale de confort, îmbinând tehnologiile moderne cu elementele de specificitate ale arhitecturii locale;
  - o să nu reprezinte o intervenție agresivă asupra sitului, să respecte articolele aferente prezentului regulament.

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

- **Volumetria** clădirilor va fi simplă, lipsită de elemente parazitare, cu proporții armonioase. Construcțiile vor avea un regim de înălțime mic (max P+2) ; vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare față de punctele cardinale și față de elementele de ambient ale cadrului natural/construit, față de repere de interes)
- **Paramentul** va fi finisat conform tradiției locale. Nu se admit culori stridente, saturate. Se recomandă culorile pastelate (alb, albastru, verde, crem). Se interzic materialele strălucitoare (inox).
- **Raportul plin/gol** va fi adaptat tipologiei locale; ferestrele vor fi dreptunghiulare sau pătrate
- **Tâmplăria** va fi realizată conform tipologiilor de inspirație locală (se recomandă tâmplărie de lemn sau aluminiu pe nuanțe de maro, gri sau alb).
- **Elementele adiacente construcției** (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeteți, balustrade, etc) vor fi concepute și realizate conform tehnicilor locale; nu se recomandă confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic.
- **Acoperișul** va avea o formă geometrică simplă și se va realiza de tip șarpantă din lemn în patru ape cu pante între 30° și 45° (chiar peste), în două ape sau tip terasă.
- **Învelitorile** vor fi realizate din materiale tradiționale: lemn, materiale ceramice (țiglă) de culori cărămiziu, maro sau tablă fără strălucire de culoare cărămiziu, maro sau gri.
- **Tinichigeria** va fi concepută cu geometrie simplă, discretă;
- **Anexele gospodărești** vor respecta arhitectura clădirii principale.

### ***PENTRU INSTITUȚII PUBLICE:***

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- la finisarea fatadelor și a invelitorii se vor evita folosirea culorilor stridente și a materialelor nespecifice;
- se recomanda folosirea materialelor naturale: piatra, lemn, tigla ceramica sau tigla de beton de culoare caramiziu sau maro
- se interzice montarea ușilor decorative cu elemente de sticlă oglindată, utilizarea placajelor PVC, a materialelor plastice de tip policarbonat, placarea soclurilor cu imitații de piatră, decorarea parapetelor pline cu decupaje în forme străine locului

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

### **Li:**

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico - edilitare publice în măsura realizării acestora.
- toate noile bransamente vor fi realizate îngropat.
- se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor prin șanțuri spre pârauri.
- în situația echipării individuale, se va respecta distanța de 10 m între puțuri forate și construcțiile învecinate și 20 de metri între puțuri și fosa septică sau bazinul vidanjabil;
- orice echipamente (de climatizare, firide de racord/bransament, contoare, antene TV, s.a.m.d.) vor fi montate astfel încât sa nu fie vizibile din spațiul public.

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

### **Li:**

- spațiile libere din incinte vor fi plantate în proporție de cel puțin 30% din suprafața parcelei.

## **ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI :**

### **Li:**

- imprejmuirile se vor realiza conform arhitecturii specifice locale. Înălțimea acestora nu trebuie să depășească 1,50 m – cu excepția porților.

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

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

### **Li:**

**Pentru locuințe:**

POT maxim = 45%,

**Pentru celelalte tipuri de funcțiuni:**

POT maxim = 50%,

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

**Li:**

**Pentru locuințe :**

CUT maxim = 0,9 pt. P+1  
= 1,3 pt. P+2

**Pentru celelalte tipuri de funcțiuni:**

CUT maxim = 1,3.

**UTR M1a : UNITAȚI INDUSTRIALE MARI**

**GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Pentru **UTR M1a** se propune stabilirea unei zone destinate unităților industriale de capacitate mare, care necesită suprafețe mari de teren. Pentru menținerea suprafeței și a dimensiunilor generoase, care ar putea atrage un investitor important, se interzice dezmembrarea sau relotizarea parcelelor.

**SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA**

- Unități industriale nepoluante de capacitate mare

**ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

**UTR M1a :**

Conform Coduri CAEN :

- o Sectiunea C – industria prelucratoare :
  - Diviziunea 10 - Industria alimentara: grupa 103 Prelucrarea si conservarea fructelor si legumelor, 105 Fabricarea produselor lactate, 106 Fabricarea produselor de morarit, a amidonului si produselor din amidon, 107 Fabricarea produselor de brutarie si a produselor fainoase, 108 Fabricarea altor produse alimentare
  - Diviziunea 13 – Fabricarea produselor textile.

- Diviziunea 14 – Fabricarea articolelor de incaltaminte
  - Diviziunea 15 – tabacirea si finisarea pieilor: fabricarea articolelor de voiaj si marochinarie, harnasamentelor si incaltamintei, prepararea si vopsirea blanurilor.
  - Diviziunea 16 - Prelucrarea lemnului, fabricarea produselor din lemn si pluta, cu exceptia mobilei, fabricarea articolelor din paie si din alte materiale vegetale impletite.
  - Diviziunea 18 - Tiparire si reproducerea pe suporti a inregistrarilor
  - Diviziunea 21 - Fabricarea produselor farmaceutice de baza si a preparatelor farmaceutice
  - Diviziunea 23 - Fabricarea altor produse din minerale nemetalice
  - Diviziunea 25 – Industria constructiilor metalice si a produselor din metal, exclusiv masini, utilaje si instalatii.
  - Diviziunea 26 – Fabricarea calculatoarelor si a produselor electronice si optice
  - Diviziunea 27 – Fabricarea echipamentelor electrice.
  - Diviziunea 28 - Fabricarea de masini, utilaje si echipamente n.c.a.
  - Diviziunea 29 - Fabricarea autovehiculelor de transport rutier, a remorcilor si semiremorcilor
  - Diviziunea 31 – Fabricarea de mobila
  - Diviziunea 32 – Alte activitati industriale
  - Diviziunea 33 - Repararea, intretinerea si instalarea masinilor si echipamentelor
- o Sectiunea H – Transport si depozitare :**
- Diviziunea 52 – Depozitare si activitati auxiliare pentru transporturi

**Pentru amenajarea spațiilor publice și private se admit:**

- circulatii carosabile de incinta;
- spații pietonale;
- platforme pentru efectuarea lucrarilor cu caracter tehnic (platforme betonate, spatii de incarcare/descarcare).
- echipamente tehnico-edilitare;
- spații verzi amenajate;
- perdele de protectie;

#### UTR M1a :

- Se admit unități de depozitare cu condiția ca acestea să își desfășoare activitatea în exclusivitate în interiorul construcțiilor
- Se admit locuințe, dar numai destinate personalului de supraveghere și întreținere, locuințe de serviciu sau protocol
- Comerț en detail se admite numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturisme mici

### ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

#### UTR M1a :

- orice alte activități decât cele menționate la articolele 1 și 2.

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

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

#### UTR M1a :

- nu se admit dezmembrări, ci doar relotizări ale parcelelor, astfel încât suprafața minimă a unei parcele să fie de 10.000 mp și front de cel puțin 50 de metri.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**UTR M1a** – retragerea minimă se va realiza față de axul drumului național și va fi de:

- **50 de metri** față de axul drumului național

**Retragerea de 50 de metri față de axul drumului național reprezintă alinierea obligatorie propusă pentru fațadele clădirilor principale. Alinierea reprezintă linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă, iar interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este *non aedificandi (neconstruibilă)*, cu excepția împrejmirilor, acceselor și platformelor.**

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

#### UTR M1a :

- clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de o limită laterală va fi de minim **15 metri**.

- retragerea față de limitele posteriore va fi de **30 de metri**, zona in care se admit numai platforme amenajate pentru efectuarea lucrarilor cu caracter tehnic (platforme betonate, spatii de incarcare/descarcare) si fasii plantate.

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

#### UTR M1a :

- clădirile vor respecta între ele distanțe de cel puțin de **10,00 metri**

### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

#### UTR M1a

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **6.00** metri lățime

- nu se vor realiza accese directe din drumul național; accesul la parcelele cu front la drumul național se va face din drumul colector prevăzut conform planurilor anexate.

- se vor asigura în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

**UTR M1a** - staționarea autovehiculelor necesare funcționării se admite numai în interiorul parcelei sau in locuri special amenajate, deci în afara circulațiilor publice;

### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

#### UTR M1a :

- înălțimea maximă admisă la coamă - **15 metri**

- nr. maxim de niveluri admise 3 (P+2+M)

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

### UTR M1a :

**Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul funcțional al zonei.**

Noile clădiri se vor realiza respectând condițiile de mai jos:

#### 1. Volumetrie:

- Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane moderne, va fi simplă, lipsită de elemente parazitare

#### 2. Raport plin/gol

- Raportul plin/gol va fi adaptat funcțiunii clădirii; se recomandă ferestre dreptunghiulare sau pătrate (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale )

#### 3. Acoperiș

##### a. Formă

- Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%, echivalent a 6°)
- nu se admit forme ieșite din volumul acoperișului

##### b. Învelitoare

- se vor realiza acoperișuri terasă cu hidroizolație sau învelitori din material metalic de aluminiu sau oțel (se recomandă tablă lisă)

##### c. Tinichigeria

- va fi simplă, discretă - se recomandă folosirea jgheburilor infundate

#### 4. Parament

- Paramentul va fi finisat cu materiale specifice tipului de funcțiune; se admite utilizarea betonului aparent, placaje ceramice, din sticlă sau materiale plastice, alucobond sau similar, etc.
- Închiderile se pot realiza din pereti cortina, vitrine pe structura din metal, panouri sandwich
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se recomandă folosirea nuanțelor de gri pentru toate construcțiile din zona studiată pentru a se crea o imagine unitară.

## 5. Tâmplăria

- Tâmplăria exterioară va fi specifică tipului de închidere și a finisajului folosit; pentru beton aparent se recomandă lemnul, iar pentru celelate tipuri admise se recomandă tâmplărie din aluminiu

## 6. Elemente adiacente construcției

- Elemente precum terase, scări exterioare, stâlpi, parapeti, balustrade, grilaje, copertine, vor fi concepute și realizate astfel încât să se încadreze în volumul construit, fără să se creeze note discordante pentru imaginea sitului arhitectural.
- Pentru publicitate, se admit pe fațadele clădirilor principale panouri indicatoare sau casete luminoase, cu litere volumetrice de dimensiuni reduse (necesare și suficiente pentru a fi observate dintr-o circulație publică – litere de maxim 2 metri), fixate prin intermediul unor prinderi speciale pe clădiri, care să includă doar sigla sau logo-ul publicitar al firmei. Se admite și se recomandă folosirea pentru publicitate a totemurilor; acestea se vor amplasa la intrarea în incintă dinspre o circulație publică și se vor realiza cu fețe din dibond sau similar, cu litere volumetrice, luminate cu tuburi de neon.

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

- Se interzic panourile publicitare mobile, bannerele, meshurile, sisteme audio-video.

## 7. Anexe



- Anexele vor respecta arhitectura clădirii principale

## 8. Amenajări incintă

- Suprafețele impermeabilizate (betonate) nu vor depăși un procent de 70 %, iar restul incintei va fi amenajat cu spații verzi
- Perimetral, se vor prevedea plantații înalte.

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

### UTR M1a:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, după echiparea zonei conform soluției propuse prin PUG aprobat și SF Sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă în comuna Cicârlău și SF Retea de canalizare menajera și stație de epurare în comuna Cicarlau;
- se va asigura în preepurarea apelor uzate înainte de deversarea în rețeaua de canalizare.

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

**UTR M1a** – spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

- unitățile de producție vor avea amenajate fasii plantate de protecție sanitară în procent de minim 30 % din suprafața totală a parcelei
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **5** locuri de parcare

## ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

### UTR M1a :

- Împrejmuirile vor fi transparente, cu înălțimea de maxim **1.80 metri** și vor fi metalice de tip panou sudat, cu sau fără parapet (de maxim 50 cm); se admite dublarea spre interior, la 4.00 – 5.00 metri distanță cu gard viu din arbori și arbuști plantați dens;

- Portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor inainte de intrarea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;

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

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

**UTR M1a :**

**P.O.T. maxim 60%**

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

**UTR M1a :**

**CUT maxim = 2,4 mp. ADC / mp. teren ;**

**UTR M1b : UNITĂȚI INDUSTRIALE MICI ȘI MIJLOCII.**

## GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, diverse categorii de activități comerciale, servicii și de producție.

Funcțiunile dominante pentru UTR M1b sunt cele industriale, de producție și depozitare, cu posibilitatea realizării unităților de reprezentare, comerț, servicii.

Prin compoziție urbanistică se va asigura un front coerent volumetric și funcțional, în stânsă relație cu următoarele aspecte:

- Expresia arhitecturală: zonele studiate sunt situate de-a lungul drumului național de trafic intens 1C, sunt vizibile din circulația feroviară și prezintă imaginea de intrare în localitatea Cicîrlău
- Relaționarea urbanistică cu zonele limitrofe: se va asigura eliminarea oricărui discomfort pentru zonele rezidențiale din împrejurimi.

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- Unități industriale nepoluante (producție și depozitare), reprezentanțe, comerț și servicii

#### Sunt permise următoarele domenii de activitate conform Coduri CAEN 2011:

##### o Sectiunea C – industria prelucratoare :

- Diviziunea 10 - Industria alimentara: grupa 103 Prelucrarea si conservarea fructelor si legumelor, 105 Fabricarea produselor lactate, 106 Fabricarea produselor de morarit, a amidonului si produselor din amidon, 107 Fabricarea produselor de brutarie si a produselor fainoase, 108 Fabricarea altor produse alimentare
  - Diviziunea 13 – Fabricarea produselor textile.
  - Diviziunea 14 – Fabricarea articolelor de incaltaminte
  - Diviziunea 15 – tabacirea si finisarea pieilor: fabricarea articolelor de voiaj si marochinarie, harnasamentelor si incaltamintei, prepararea si vopsirea blanurilor.
  - Diviziunea 16 - Prelucrarea lemnului, fabricarea produselor din lemn si pluta, cu exceptia mobilei, fabricarea articolelor din paie si din alte materiale vegetale impletite.
  - Diviziunea 18 - Tiparire si reproducerea pe suporti a inregistrarilor
  - Diviziunea 21 - Fabricarea produselor farmaceutice de baza si a preparatelor farmaceutice
  - Diviziunea 23 - Fabricarea altor produse din minerale nemetalice
  - Diviziunea 25 – industria constructiilor metalice si a produselor din metal, exclusiv masini, utilaje si instalatii.
  - Diviziunea 26 – Fabricarea calculatoarelor si a produselor electronice si optice
  - Diviziunea 27 – Fabricarea echipamentelor electrice.
  - Diviziunea 28 - Fabricarea de masini, utilaje si echipamente n.c.a.
  - Diviziunea 29 - Fabricarea autovehiculelor de transport rutier, a remorcilor si semiremorcilor
    - Diviziunea 31 – Fabricarea de mobila
    - Diviziunea 32 – Alte activitati industriale
    - Diviziunea 33 - Repararea, intretinerea si instalarea masinilor si echipamentelor

o **Sectiunea G – Comert cu ridicata si amanuntul:**

Diviziunea 45 - Comert cu ridicata si cu amanuntul, intretinerea si repararea autovehiculelor si a motocicletelor

Diviziunea 46 - Comert cu ridicata cu exceptia comertului cu autovehicule si motociclete

o **Sectiunea H – Transport si depozitare :**

Diviziunea 52 – Depozitare si activitati auxiliare pentru transporturi - cod CAEN 5210  
Depozitari

o **Sectiunea I – Hoteluri si restaurante:**

Diviziunea 55 – Hoteluri si alte facilitati de cazare - grupa: 551 Hoteluri si alte facilitati de cazare similare

Diviziunea 56 – Restaurante si alte activitati de servicii de alimentatie

o **Sectiunea J – Informatii si comunicatii :**

Diviziunea 58 – Activitati de editare

Diviziunea 59 - Activitati de productie cinematografica, video si de programe de televiziune; inregistrari audio si activitati de editare muzicala

Diviziunea 60 - Activitati de difuzare si transmitere de programe

Diviziunea 61 – Telecomunicatii

Diviziunea 62 - Activitati de servicii in tehnologia informatiei

Diviziunea 63 - Activitati de servicii informatice

o **Sectiunea M – Activitati profesionale, stiintifice si tehnice**

o **Sectiunea N – Activitati de servicii administrative si activitati de servicii suport :**

Diviziunea 77 – Activitati de inchiriere si leasing

Diviziunea 78 - Activitati de servicii privind forta de munca

Diviziunea 79 - Activitati ale agentilor turistice si a tur-operatorilor; alte servicii de rezervare si asistenta turistica

Diviziunea 81 - Activitati de peisagistica si servicii pentru cladiri

o **Sectiunea S – Alte activitati si servicii**

- Diviziunea 94 – Activitati asociative diverse
- Diviziunea 95 - Reparatii de calculatoare, de articole personale si de uz gospodaresc
- Diviziunea 96 - Alte activitati de servicii

#### **Pentru amenajarea spațiilor publice și private se admit:**

- circulații carosabile de incintă;
- spații pietonale;
- platforme pentru efectuarea lucrărilor cu caracter tehnic (platforme betonate, spații de încărcare/descărcare).
- echipamente tehnico-edilitare;
- spații verzi amenajate;
- perdele de protecție;

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.**

##### **UTR M1b**

- Se admit unități de depozitare cu condiția ca acestea să își desfășoare activitatea în exclusivitate în interiorul construcțiilor
- Se admit locuințe, dar numai destinate personalului de supraveghere și întreținere, locuințe de serviciu sau protocol
- Comerț en detail se admite numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturisme mici

#### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.**

##### **UTR M1b-** se interzic următoarele utilizări:

- orice alte activități decât cele menționate la articolele 1 și 2

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

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

##### UTR M1b :

- suprafața minimă a parcelei pentru ca aceasta să fie construibilă este de **3000 mp**, având un front la stradă de minim **20.00 metri**;

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

**UTR M1b** – retragerea minima se va realiza față de axul drumului național și va fi de:

- **50 de metri** pentru față de axul drumului național

**Retragerile menționate mai sus reprezintă alinierea obligatorie propusă pentru fațadele clădirilor principale. Alinierea** reprezintă linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă, iar interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este *non aedificandi* (*neconstruibilă*), cu excepția împrejmirilor, acceselor și platformelor.

Parcele care nu au front la drumul național se vor retrage față de aliniament cu cel puțin **10 metri**.

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

**UTR M1b** - clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de o limită laterală va fi de minim **5 metri**.

- Retragerea față de limitele posterioare va fi de **10 de metri**, zona în care se admit numai platforme amenajate pentru efectuarea lucrărilor cu caracter tehnic (platforme betonate, spații de încărcare/descărcare) și fasii plantate.

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

**UTR M1b** - clădirile vor respecta între ele distanțe de cel puțin de **6,00 metri**

- Fațada clădirii principale se va realiza conform alinierii prevăzute la art. 5.

## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

**UTR M1b** - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **6.00** metri lățime

- nu se vor realiza accese directe din drumul național; accesul la parcelele cu front la drumul național se va face din drumurile colectoare conform planurilor anexate.
- pentru unitatile de productie se vor asigura în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- pentru unitatile publice este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap locomotor.

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

**UTR M1b** - staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei sau in locuri special amenajate, deci în afara circulațiilor publice;

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

**UTR M1b :**

- înălțimea maximă admisă la coamă - **12 metri**
- nr. maxim de niveluri admise 3 (P+2)

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**UTR M1b :**

**Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul funcțional al zonei.**

Noile clădiri se vor realiza respectând condițiile de mai jos:

### 1. Volumetrie:

- Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane moderne, va fi simplă, lipsită de elemente parazitare
- Construcțiile nou edificate nu vor obtura vizibilitatea elementelor importante de peisaj sau construite

## 2. Raport plin/gol

- Raportul plin/gol va fi adaptat funcțiunii clădirii; se recomandă ferestre dreptunghiulare sau pătrate (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale )

## 3. Acoperiș

### a. Formă

- Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%)
- nu se admit forme ieșite din volumul acoperișului

### b. Înelitoare

- se vor realiza acoperișuri terasă cu hidroizolație sau învelitori din material metalic de aluminiu sau oțel (se recomandă tablă lisă)

### c. Tinichigeria

- va fi simplă, discretă - se recomandă folosirea jgheaburilor infundate

## 4. Parament

- Paramentul va fi finisat cu materiale specifice tipului de funcțiune; se admite utilizarea betonului aparent, placaje ceramice, din sticlă sau materiale plastice, alucobond sau similar, etc.
- închiderile se pot realiza din pereti cortina, vitrine pe structura din metal, panouri sandwich
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se recomandă folosirea nuanțelor de gri pentru toate construcțiile din zona studiată pentru a se crea o imagine unitară.

## 5. Tâmplăria



- Tâmplăria exterioară va fi specifică tipului de închidere și a finisajului folosit; pentru beton aparent se recomandă lemnul, iar pentru celelate tipuri admise se recomandă tâmplărie din aluminiu

## 6. Elemente adiacente construcției

- Elemente precum terase, scări exterioare, stâlpi, parapetei, balustrade, grilaje, copertine, vor fi concepute și realizate astfel încât să se încadreze în volumul construit, fără să se creeze note discordante pentru imaginea sitului arhitectural.
- Pentru publicitate, se admit pe fațadele clădirilor principale panouri indicatoare sau casete luminoase, cu litere volumetrice de dimensiuni reduse (necesare și suficiente pentru a fi observate dintr-o circulație publică – litere de maxim 2 metri), fixate prin intermediul unor prinderi speciale pe clădiri, care să includă doar sigla sau logo-ul publicitar al firmei. Se admite și se recomandă folosirea pentru publicitate a totemurilor; acestea se vor amplasa la intrarea în incintă dinspre o circulație publică și se vor realiza cu fețe din dibond sau similar, cu litere volumetrice, luminate cu tuburi de neon.

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

- Se interzic panourile publicitare mobile, bannerele, meshurile, sisteme audio-video.

## 7. Anexe

- Anexele vor respecta arhitectura clădirii principale

## 8. Amenajări incintă

- Suprafețele impermeabilizate (betonate) nu vor depăși un procent de 70 %, iar restul incintei va fi amenajat cu spații verzi
- Perimetral, se vor prevedea planșii înalte.

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

### UTR M1b:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, după echiparea zonei conform soluției propuse prin PUG aprobat și SF Sistem centralizat de alimentare cu apă

potabilă în comuna Cicârlău și SF Retea de canalizare menajera si statie de epurare in comuna Cicarlau;

- pentru unitatile industriale se va asigura in preepurarea apelor uzate inainte de deversarea in retea de canalizare.

### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

**UTR M1b** – spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

- unitatile de productie vor avea amenajate fasii plantate de protectie sanitara in procent de minim 30 % din suprafata totala a parcelei (in special către zonele de locuințe unde se impune amenajarea unor fâșii verzi cu lățimi de minim 10 de metri).

- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;

- parcelele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **5** locuri de parcare

### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

**UTR M1b :**

- Împrejmuirile vor fi transparente, cu înălțimea de maxim **1.80 metri** și vor fi metalice de tip panou sudat, cu sau fără parapet (de maxim 50 cm); acestea pot fi dublate spre interior, la 4.00 – 5. 00 metri distanta cu gard viu din arbori si arbusti plantati dens;

- Portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor inainte de intrarea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;

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

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

**UTR M1b :**

**P.O.T. maxim 60%**

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

**UTR M1b :**

**CUT maxim = 1,8 mp. ADC / mp. teren ;**

**UTR M1c : UNITĂȚI INDUSTRIALE MICI COMPATIBILE CU ZONA DE LOCUINȚE**

### GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Zona va permite funcțiuni industriale mici, spații pentru depozitare și servicii, nepoluante, care să nu creeze niciun discomfort pentru zonele de locuit din împrejurimi.

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- Unități industriale nepoluante, reprezentanțe, comerț și servicii

**Pentru amenajarea spațiilor publice și private se admit:**

- circulații carosabile de incintă;
- spații pietonale;
- platforme pentru efectuarea lucrărilor cu caracter tehnic (platforme betonate, spații de încărcare/descărcare).
- echipamente tehnico-edilitare;
- spații verzi amenajate;
- perdele de protecție;

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

**UTR M1c**

- Se admit unități de depozitare cu condiția ca acestea să își desfășoare activitatea în exclusivitate în interiorul construcțiilor
- Se admit locuințe, dar numai destinate personalului de supraveghere și întreținere, locuințe de serviciu sau protocol

- Comerț en detail se admite numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturisme mici

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

**UTR M1c**- se interzic următoarele utilizări:

- activități poluante sau care ar putea produce discomfort pentru zonele rezidențiale din împrejurimi

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

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

**UTR M1C :**

- suprafața minimă a parcelei pentru ca aceasta să fie construibilă este de **1500 mp**, cu front la stradă de minim **15.00 metri**;

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**UTR M1c** – retragerea minimă față de aliniament va fi de minim **10 de metri**

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

**UTR M1c** - clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale va fi de minim **5 metri**. Retragerea față de limitele posterioare va fi de minim **15 de metri**, zona în care se admit numai fășii plantate pentru protecție sanitară (față de zonele de locuit).

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

**UTR M1c** - clădirile vor respecta între ele distanțe de cel puțin de **6,00 metri**

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

**UTR M1c** - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **6.00** metri lățime

- accesul la parcelele se va face din drumul colector conform planurilor anexate.
- pentru unitatile de productie se vor asigura în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- pentru unitatile publice este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu handicap locomotor.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

**UTR M1c** - staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei sau în locuri special amenajate, deci în afara circulațiilor publice;

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

**UTR M1c :**

- înălțimea maximă admisă la coamă - **12 metri**
- nr. maxim de niveluri admise 3 (P+2);

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**UTR M1c :**

**Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul funcțional al zonei.**

Noile clădiri se vor realiza respectând condițiile de mai jos:

##### **1. Volumetrie:**

- Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane moderne, va fi simplă, lipsită de elemente parazitare
- Construcțiile nou edificate nu vor obtura vizibilitatea elementelor importante de peisaj sau construite

## 2. Raport plin/gol

- Raportul plin/gol va fi adaptat funcțiunii clădirii; se recomandă ferestre dreptunghiulare sau pătrate (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale )

## 3. Acoperiș

### a. Formă

- Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă) sau tip șarpantă în două sau patru ape
- nu se admit forme ieșite din volumul acoperișului

### b. Învelitoare

- se vor realiza acoperișuri terasă cu hidroizolație , învelitori din material metalic de aluminiu sau oțel (se recomandă tablă lisă) sau materiale ceramice.

### c. Tinichigieria

- va fi simplă, discretă - se recomandă folosirea jgheburilor infundate

## 4. Parament

- Paramentul va fi finisat cu materiale specifice tipului de funcțiune; se admite utilizarea betonului aparent, placaje ceramice, din sticlă sau materiale plastice, alucobond sau similar, etc.
- închiderile se pot realiza din pereti cortina, vitrine pe structura din metal, panouri sandwich
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

## Tâmplăria

- Tâmplăria exterioară va fi specifică tipului de închidere și a finisajului folosit; pentru beton aparent se recomandă lemnul, iar pentru celelate tipuri admise se recomandă tâmplărie din aluminiu

## 5. Elemente adiacente construcției

- Elemente precum terase, scări exterioare, stâlpi, parapeti, balustrade, grilaje, copertine, vor fi concepute și realizate astfel încât sa se încadreze în volumul construit, fără a se crea note discordante pentru imaginea sitului arhitectural.
- Pentru publicitate, se admit pe fațadele clădirilor principale panouri indicatoare sau casete luminoase, cu litere volumetrice de dimensiuni reduse (necesare și suficiente pentru a fi observate dintr-o circulație publică – litere de maxim 2 metri), fixate prin intermediul unor prinderi speciale pe clădiri, care să includă doar sigla sau logo-ul publicitar al firmei. Se admite și se recomandă folosirea pentru publicitate a totemurilor; acestea se vor amplasa la intrarea în incintă dinspre o circulație publică și se vor realiza cu fețe din dibond sau similar, cu litere volumetrice, luminate cu tuburi de neon.
- Se interzic panourile publicitare mobile, bannerele, meshurile, sisteme audio-video.

## 6. Anexe

- Anexele vor respecta arhitectura clădirii principale

## 7. Amenajări incintă

- Suprafețele impermeabilizate (betonate) nu vor depăși un procent de 70 %, iar restul incintei va fi amenajat cu spații verzi
- Perimetral, se vor prevedea plantații înalte.

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

### UTR M1c:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, după echiparea zonei conform soluției propuse prin PUG aprobat și SF Sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă în comuna Cicârlău și SF Retea de canalizare menajera și stație de epurare în comuna Cicarlau;
- se admit soluții locale, temporare, cu condiția respectării normelor sanitare în vigoare.
- pentru unitatile industriale se va asigura în preepurarea apelor uzate înainte de deversarea în rețeaua de canalizare.

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

**UTR M1c** – spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

- unitatile de productie vor avea amenajate fasii plantate de protectie sanitara in procent de minim 30 % din suprafata totala a parcelei (in special către zonele de locuințe).
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **5** locuri de parcare

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

**UTR M1c :**

- Împrejmuirile vor fi transparente, cu înălțimea de maxim **1,80 metri** și vor fi metalice de tip panou sudat, cu sau fără parapet (de maxim 50 cm); acestea pot fi dublate spre interior, la 4.00 – 5.00 metri distanta cu gard viu din arbori si arbusti plantati dens;
- Portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor inainte de intrarea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;

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

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

**UTR M1c :**

**P.O.T. maxim 60%**

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

**UTR M1c :**

**CUT maxim = 1,8 mp. ADC / mp. teren ;**

**UTR Vp : ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE**

**GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI**



Zona cuprinde spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura tehnico-edilitară, plantatii de aliniament pe artere principale/secundare, plantatii promenade pietonale, protecția cursurilor de apă etc.

Se recomandă plantațiile înalte de-a lungul drumului național, din specia foioaselor.

#### UTILIZARI ADMISE

Sunt admise numai funcțiunile de spațiu verde constând în:

- spații plantate
- circulații pietonale
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

#### UTILIZARI INTERZISE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare
- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice
- se interzice tăierea arborilor fără aprobarea autorităților locale

**CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE** se vor realize conform legii in vigoare, în baza unui proiect de specialitate elaborate și aprobat conform legii.

#### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

**UTR Vp:**

**P.O.T. maxim 10%**

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

**UTR Vp:**

**CUT maxim = 0,1 mp. ADC / mp. teren ;**

**CC: ZONĂ CIRCULAȚII ȘI PLATFORME CAROSABILE PROPUSE**

#### UTILIZARI ADMISE

- Circulații carosabile
- Circulații pietonale
- Spații verzi de protecție
- Rețele tehnico-edilitare

#### UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Traseele drumurilor propuse prin PUZ sunt de principiu, urmând ca acestea să fie definitive printr-un proiect tehnic
- Proiectele tehnice se vor elabora respectând condițiile minimale prevăzute în acest PUZ pentru drumurile propuse și cele propuse pentru reabilitare (vezi profile transversale propuse)
- Înființarea drumurilor propuse sau lărgirea celor existente se vor realiza prin cedarea de suprafețe din domeniul privat în domeniul public.
- Se va ține cont de zonele de siguranță și protecție a drumurilor, în funcție de categorii, stabilite conform normativelor în vigoare.

#### UTILIZARI INTERZISE

- Se interzice emiterea autozizațiilor de construire pe traseele drumurilor propuse sau propuse pentru reabilitare sau a oricăror alte lucrări care ar putea împiedica realizarea acestora.
- Nu se va permite accesul direct din drumul național, ci numai din drumul colector și drumurile adiacente propuse.

#### AM - ZONĂ MIXTĂ AGROZOOOTEHNIE ȘI UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE

**Am** se caracterizează prin unități de creștere a animalelor, centre de colectare și prelucrare a produselor agricole, a fructelor de pădure și alte activități legate de agricultură.

Agricultura fiind principalul domeniu de activitate, se considera necesară dezvoltarea unor astfel de zone în vederea valorificării produselor rezultate.

Se preconizează o dezvoltare a acestui sector, de aceea s-au alocat noi suprafețe de teren având aceasta funcțiune.

La faza de investiție, se vor institui zone de protecție conform legii în vigoare, care în baza unor studii de fundamentare (Studii de impact asupra mediului și sănătății populației) pot fi modificate, după caz.

#### SECTIUNEA I: UTILIZAREA FUNCTIONALA

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE :

**Am :**

- ferme sau crescătorii de animale

- ferme mixte
  - centre de colectare și prelucrare a produselor animaliere, a produselor cultivate sau a fructelor de pădure
  - activități legate de utilizarea și prelucrarea terenului agricol sau activități legate de creșterea animalelor.
  - plantații verzi de protecție
- Sunt permise următoarele domenii de activitate conform Coduri CAEN 2011:
- o Sectiunea A – Agricultură, Silvicultură și pescuit
    - Diviziunea 01 – grupa 014 Creșterea animalelor
      - grupa 015 Activități în ferme mixte (cultură vegetală combinată cu creșterea animalelor)
      - grupa 016 Activități auxiliare agriculturii și activități după recoltare
  - Ferme specializate în obținerea de produse exclusiv naturale, având ca trasatură faptul că își produc singure materia primă – ferme ecologice
  - Unități industriale nepoluante, reprezentanțe, comerț și servicii

## ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

### Am :

Capacitatea unităților agrozootehnice (capete de animale) se va stabili și admite astfel încât să se respecte distanțele pentru zonele de protecție sanitară stabilite conform legii în vigoare:

- Ferme de cabaline, între 6-20 capete: ..... 50 m
- Ferme de cabaline, peste 20 capete: ..... 100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 6-50 capete: ..... 50 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 capete: ..... 100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 capete: ..... 200 m
- Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete: ..... 500 m
- Ferme de păsări, între 51-100 de capete: ..... 50 m
- Ferme de păsări, între 101-5.000 de capete: ..... 500 m
- Ferme și crescătorii de păsări cu peste 5.000 de capete și complexuri avicole industriale: ..... 1.000 m
- Ferme de ovine, caprine: ..... 100 m
- Ferme de porci, între 7-20 de capete: ..... 100 m
- Ferme de porci, între 21-50 de capete: ..... 200 m
- Ferme de porci, între 51-1.000 de capete: ..... 500 m
- Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete: ..... 1.000 m
- Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: ..... 1.500 m
- Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete: ..... 100 m
- Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: ..... 200 m
- Ferme și crescătorii de struți: ..... 500 m
- Ferme și crescătorii de melci: ..... 50 m
- Spitale, clinici veterinare: ..... 30 m
- Grajduri de izolare și carantină pentru animale: ..... 100 m
- Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: ..... 100 m

- Abatoare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor: ..... 500 m

- Se admit funcțiuni complementare (producție, depozitare, prelucrare, etc) cu condiția obținerii avizului DSP și Direcția pentru Agricultură Maramureș.

- Se vor realiza studii de impact pentru orice unitate agrozootehnică realizată

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

**Am :**

- se interzice amplasarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic

## **SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR**

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

**Am :**

Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de **20,00** metri și o suprafață minimă de **2000** mp

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

**Am :**

- clădirile se vor amplasa respectând o retragere de cel puțin 5 metri față de aliniament.

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

**Am :**

- se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei.
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5.0** metri fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, respectand normele de securitate la incendiu .

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

**Am :**

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de **5,0** metri.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice .

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

### **Am :**

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aibă acces dintr-o cale publică privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii - cu lățime de minim **6.0** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport cu gabarit mare
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- Se propune reabilitarea și modernizarea drumului de acces în zonă astfel încât să aibă lățimea carosabilă de cel puțin 6 m.

## **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

### **Am :**

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevazute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

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

### **Am :**

- înălțimea maximă admisă : 7 m,
- se admit volume mai mari în cazul în care procesul tehnologic impune acest lucru, fără a depăși însă înălțimea maximă de 12 m.

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

### **Am :**

#### **Recomandări:**

**Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul funcțional al zonei.**

#### **Volumetrie:**

- Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane moderne, va fi simplă, lipsită de elemente parazitare

### Raport plin/gol

- Raportul plin/gol va fi adaptat funcțiunii clădirii; se recomandă ferestre drepunghiulare sau pătrate (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale )

### Acoperiș

#### a. Formă

- Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%, echivalent a 6°) sau tip șarpantă .
- nu se admit forme ieșite din volumul acoperișului

#### b. Învelitoare

- se vor realiza acoperișuri terasă cu hidroizolație sau învelitori din material metalic (aluminiu sau oțel - se recomandă tablă lisă) sau ceramic.

#### c. Tinichigieria

- va fi simplă, discretă - se recomandă folosirea jgheburilor infundate

### Parament

- Paramentul va fi finisat cu materiale specifice tipului de funcțiune; se admite utilizarea betonului aparent, placaje ceramice, din sticlă sau materiale plastice, alucobond sau similar, etc.
- închiderile se pot realiza din pereti cortina, vitrine pe structura din metal, panouri sandwich, zidărie.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se recomandă folosirea nuanțelor de gri.

### Tâmplăria

- Tâmplăria exterioară va fi specifică tipului de închidere și a finisajului folosit; pentru beton aparent se recomandă lemnul, iar pentru celelate tipuri admise se recomandă tâmplărie din aluminiu.

### **Elemente adiacente construcției**

- Elemente precum terase, scări exterioare, stâlpi, parapeti, balustrade, grilaje, copertine, vor fi concepute și realizate astfel încât să se încadreze în volumul construit, fără a se crea note discordante pentru imaginea sitului arhitectural.
- Pentru publicitate, se admit pe fațadele clădirilor principale panouri indicatoare sau casete luminoase, cu litere volumetrice de dimensiuni reduse (necesare și suficiente pentru a fi observate dintr-o circulație publică – litere de maxim 2 metri), fixate prin intermediul unor prinderi speciale pe clădiri, care să includă doar sigla sau logo-ul publicitar al firmei.

### **Anexe**

- Anexele vor respecta arhitectura clădirii principale

### **Amenajări incintă**

- Suprafețele impermeabilizate (betonate) nu vor depăși un procent de 70 %, iar restul incintei va fi amenajat cu spații verzi
- Perimetral, se vor prevedea plantații înalte.

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

### **Am :**

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare (după echiparea zonei) și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- Se admit și soluții provizorii/locale, cu condiția respectării normelor sanitare în vigoare.

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

### **Am :**

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **30%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**;

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

**Am :**

- Împrejmuirile spre strada vor fi transparente cu înălțimi de maxim **1,80** metri. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **4.0** metri distanță cu un al doilea gard transparent de maxim **1,80** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;

- Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de intrarea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

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

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

**Am :** POT maxim 50%

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

**Am :** CUT maxim = 1,00.

Întocmit: urb. stag. Camelia FAUR

Sef proiect: arh. Dan Florin FLORUT