

## SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Pivnițe tradiționale, practicate în taluzurile versanților în cursul secolelor 19 și 20, pentru a deservi culturile viticole. Fațadele porticelor de acces ale construcțiilor subterane boltite sunt variate și poartă amprenta barocului și clasicismului provincial. Imaginea de ansamblu al ulițelor cu pivnițe, contextul natural precum și majoritatea tâmplăriilor și feroneriilor s-au păstrat nealterate. Ansamblul constituie un element definitoriu al peisajului cultural aferent tradiției viticole din zonă. Se instituie statutul de zonă construită protejată datorită valorii peisajului cultural și a elementelor arhitecturale deosebite.

## A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru reglementarea detaliată a **ZCP 03 – Complexul de pivnițe din Episcopia Bihorului** se va elabora PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este ZCP.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP **ZCP 03** va fi avizată în prealabil de către Institutia Arhitectului Sef și Comisia Zonală a Monumentelor Istorice.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin PUZCP, aprobat conform legii.

## B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa *PUG\_06 „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”* și în RLU – *Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special* și *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*.

### Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa *PUG\_06 „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”*)

Prin PUZCP se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

## C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public aferent acceselor principale se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul istoric al acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către Institutia Arhitectului Șef și de Comisia Zonală a Monumentelor Istorice.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu protejat.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Spații de depozitare și de prelucrare a produselor viticole/pomicole aferente culturilor din zonă, în limita pivnițelor existente.

Sunt permise lucrări de reparații/ restaurare/ echipare a spațiilor existente, în condițiile prezentului regulament.

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

Sunt permise lucrări de extindere a spațiilor pivnițelor existente, cu condiția ca acestea să se limiteze în subteran.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1.

Este interzisă supraetajarea pivnițelor existente.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se va conserva parcelarul existent.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Se va stabili prin PUZCP.

### **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Se va stabili prin PUZCP.

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

Se va stabili prin PUZCP.

### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se conservă accesele existente.

Noi accese se pot stabili, după caz, prin PUD sau PUZCP. Orice nou acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Tipurile îmbrăcăminților căilor de circulație utilitară, ale aleilor principale și platformelor existente pot fi schimbate numai pe baza unei Autorizații de Construire, emise cu avizul CZMI. Pentru aleile secundare se vor folosi numai structuri din agregate compactate.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi asigurat în profilul drumurilor de acces. Este interzisă utilizarea pivnițelor pentru parcare.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Se va păstra tipologia tradițională a pivnițelor, cu accesul vizibil la suprafață sub forma unei construcții speciale.

Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ, PUZCP sau PUD.

Este interzisă supraetajarea pivnițelor existente.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

### Clădiri existente

Intervențiile asupra fațadelor pivnițelor se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:

Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă. Fațadele pivnițelor vor rămâne cu cărămidă aparentă sau se vor tencui. Nu se permite aplicarea altor finisaje (nici rusticizarea).

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor, caz în care aceștia se vor înlocui cu alții din aceeași specie.

### **14. ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirile istorice orientate spre spațiul public se vor conserva și restaura. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi adecvat funcțiunii.

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

Nu se admit construcții supraterane.

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

Nu se admit construcții supraterane.