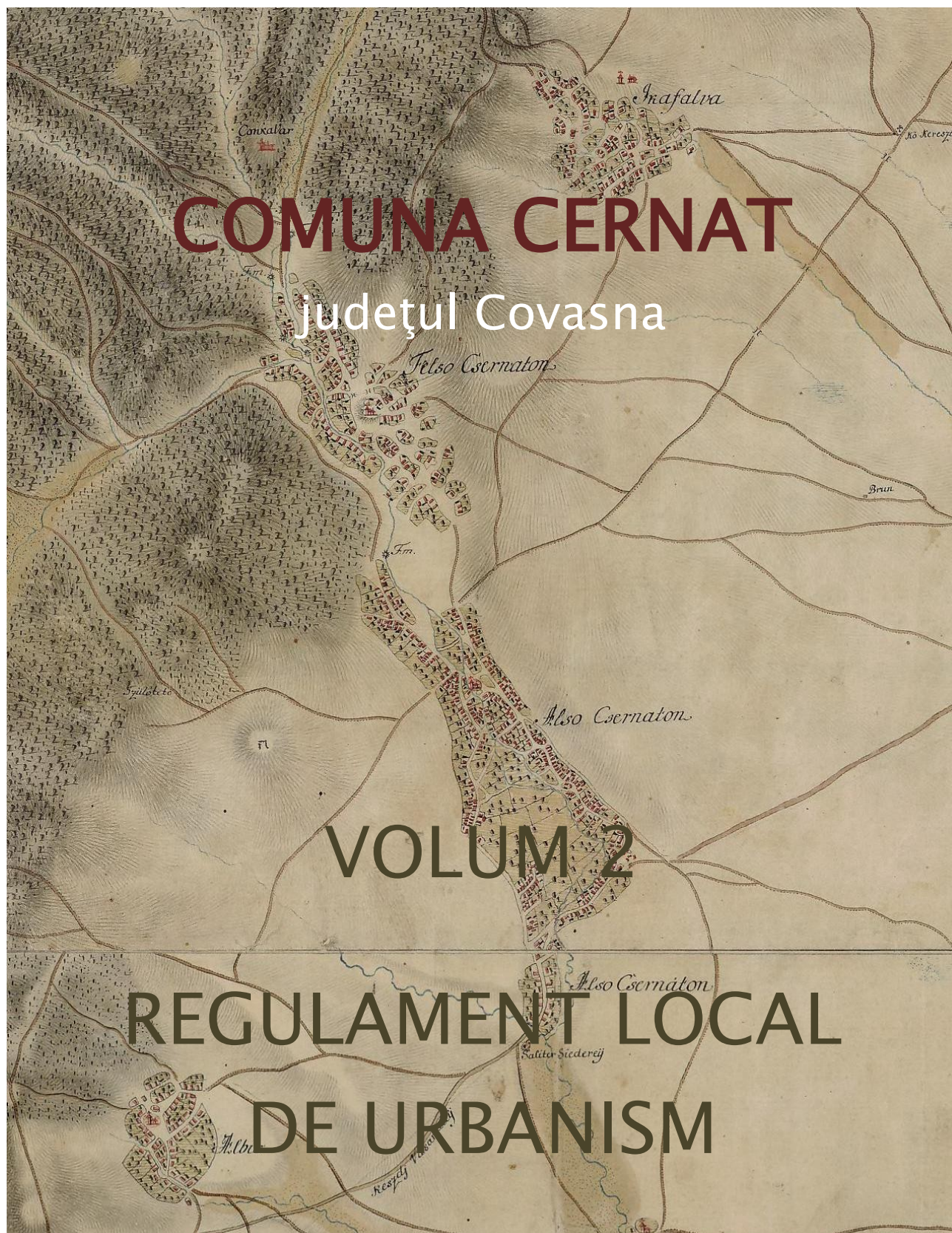


PLAN URBANISTIC GENERAL



2016

Foaie de gardă

**PLAN URBANISTIC GENERAL
al comunei**

**CERNAT
județul Covasna**

**VOLUM 2
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Şef proiect

arh. Bakó Lóránt
specialist D, E, certificat RUR D 0645 / 29.12.2005

Proiectant

arh. Bakó Lóránt

2016

CURPINS

VOLUM 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DISPOZIȚII GENERALE

1. PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL LOCALITĂȚII
2. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE

ZONE FUNCȚIONALE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

Secțiunea I – utilizarea terenurilor (funcțiuni)

1. utilizări admise
2. utilizări admise cu condiții
3. utilizări interzise

Secțiunea II – condiții de amplasare și configurare a construcțiilor

4. caracteristicile parcelelor – forme, dimensiuni, suprafețe
5. amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele de proprietate și unele față de celelalte
6. accese și circulații, staționarea vehiculelor
7. înălțimea construcțiilor
8. aspectul clădirilor
9. condiții de echipare tehnico-edilitară
10. spații verzi, spații libere
11. împrejmuiri

Secțiunea III – ocuparea terenului

12. procent maxim de ocupare a terenului (POT)
13. coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

3. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Legenda aferentă U.T.R.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Prezentul Regulament a fost elaborat odată cu Planul Urbanistic General al comunei Cernat, în baza prevederilor din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată în 2004, Ordinul MLPAT nr. 91/1991, Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată.

Regulamentul aferent P.U.G. este instrumentul de lucru pentru aplicarea prevederilor conținute în acesta, pe baza căruia se eliberează certificatele de urbanism și autorizațiile de construire pe teritoriul localității, Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul aferent devenind, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, cu valoare juridică.

Modificările în P.U.G. și Regulamentul aferent urmează aceeași cale de aprobare ca și întregul P.U.G. Derogări de la prevederile regulamentului sunt admise numai în cazuri bine justificate de condiții particulare neprevăzute, cu avizul compartimentului și a comisiei de specialitate (urbanism) din cadrul administrației locale.

Teritoriul pentru care se aplică prezentul Regulament este cel cuprins în limitele intravilanului centrului de comună Cernat și al localităților aparținătoare Albiș și Icafalău – așa cum a fost definit în planșele U3 și U3a (Reglementări urbanistice) din P.U.G., format din 16 unități teritoriale de referință incluse în trei trupuri principale: Cernat, Albiș și Icafalău (cele două localități contopite Cernatul de Jos și Cernatul de Sus formând un trup) și alte cinci trupuri aparținătoare. Împărțirea în U.T.R.uri s-a făcut conform planșelor U6 și U6a. Criteriile de împărțire în U.T.R.uri au fost: caracterul (omogenitatea urbanistică) a zonei, funcțiunea dominantă a zonei, delimitarea localităților componente, zone pentru care se prevede elaborarea de planuri urbanistice zonale sau de detaliu, posibilitatea delimitării prin limite fizice existente pe teren.

1. PRESCRIȚII GENERALE LA NIVELUL LOCALITĂȚII

În activitatea de construire și de utilizare a terenurilor se va respecta zonificarea funcțională propusă, ținând cont de înscrierea în funcțiunile dominante stabilite și relațiile dintre diferitele zone funcționale.

Limitele intravilanului sunt precizate conform planșelor de reglementări - nr. U3 și U3a, fiind urmărite pe cât posibil limite, respectiv repere fizice existente pe teren.

Activitatea de construire în cadrul localității se va desfășura potrivit propunerilor P.U.G.:

- pe terenuri libere
- prin restructurarea fondului existent degradat
- prin renovarea fondului existent și prin schimbări de destinație.

În cazul când P.U.G. cu regulamentul aferent conțin elemente suficiente, certificatul de urbanism și autorizația de construire se pot elibera bazându-se pe acestea, pentru obiectivele solicitate. În caz contrar - solicitarea unor obiective care necesită amenajări speciale sau cu implicații majore asupra vecinătăților - este necesară elaborarea unor documentații de urbanism (P.U.Z. sau P.U.D.) care stabilesc reglementările necesare, în funcție de natura și amploarea implicațiilor preconizate.

Dacă prin prezentul regulament nu se prevăd alte reglementări referitoare la zonele funcționale, în toate cazurile se aplică prevederile Regulamentului General de Urbanism.

La eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire se va ține seama de următoarele recomandări:

- verificarea încadrării cererii solicitantului în funcțiunile prevăzute pentru zona respectivă
- verificarea dreptului de utilizare a terenului (proprietate, concesiune)
- protejarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publică
- asigurarea condițiilor de echipare tehnico-edilitară, a acceselor carosabile, în general a condițiilor pentru buna funcționare a obiectivului vizat și a celor învecinate
- evitarea stânenirilor de orice natură produse de obiectivul solicitat.

Reglementările urbanistice specifice pentru fiecare parcelă se vor înscrie și pe certificatele de urbanism emise pentru tranzacții imobiliare.

În cazul în care cererea solicitantului pentru certificatul de urbanism nu se înscrie complet în reglementările specifice pentru parcela/parcelele respectivă – ca de exemplu funcțiuni admise cu condiționare, configurarea construcțiilor sau a parcelelor – dar nu contravine celor precizate mai sus, se va solicita elaborarea unui plan urbanistic zonal sau de detaliu – studiu de amplasament, prin care se stabilesc condițiile specifice de aplicat. De asemenea, pentru parcele situate la limita dintre două zone funcționale

adiacente este posibilă trecerea la utilizarea funcțională învecinată pe baza unui P.U.D. S.A., cu condiția ca această conversie să nu influențeze negativ vecinătățile.

În limita intravilanului autorizarea construcțiilor se va face de regulă cu respectarea funcțiunii dominante propuse prin P.U.G. în următoarele condiții, pentru fiecare zonă funcțională în parte:

- construcțiile și amenajările cu destinații și funcțiuni diferite sau complementare în raport cu funcțiunea dominantă a zonei nu trebuie să creeze incomodări sau disfuncționalități, asigurându-se măsurile de protecție și integrarea lor în structura urbană stabilită

- se interzice realizarea construcțiilor și amenajărilor cu funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusă

- amplasarea construcțiilor față de arterele de circulație va respecta distanța minimă de asigurare a circulației fluente, încadrându-se în general în aliniamentul existent, fiind permise retrageri față de acesta în cazuri justificate

- vor fi asigurate accese carosabile la toate incintele, inclusiv accesul pompierilor, parcare și gararea vehiculelor fiind asigurată în afara părții carosabile

- se va respecta integritatea și funcționalitatea spațiului public, care va fi amenajat și întreținut corespunzător

- nu se vor autoriza lucrări care, prin amplasament, dimensiuni sau aspect sunt de natură să atenteze asupra vecinătăților sau pot aduce prejudicii de orice natură calității vieții locuitorilor

- pe terenurile expuse unor riscuri naturale sau tehnologice (inundații, eroziuni, alunecări, avalanșe, poluare) se vor elibera autorizații de construire numai pentru documentații însoțite de prevederi speciale de protecție, stabilite/aprobate de forurile competente

- se va urmări protejarea calității mediului, nu se vor autoriza lucrări cu caracter nociv în apropierea zonelor de locuit

- se vor proteja spațiile verzi existente și se va urmări ca ponderea acestora să nu se diminueze

- vor fi asigurate toate utilitățile necesare funcționării normale a fiecărui obiectiv, fiind indicate soluțiile propuse și condițiile de realizare a lor; se vor proteja lucrările tehnico-edilitare existente

- se va proteja pe cât posibil fondul construit existent.

Amenajarea și întreținerea spațiului public se va realiza numai pe bază de documentații de specialitate aprobate, evitând stânjenirea circulației și efectele negative pentru estetica spațiului urban.

În funcție de condițiile geo-morfologice și geotehnice se vor solicita măsuri de protecție speciale (ziduri de sprijin, taluzuri, consolidări). Pe terenuri cu pante de peste 10% se propune realizarea construcțiilor în regim izolat, cu densitate redusă și cu asigurarea acceselor carosabile potrivite.

2. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE

În intravilanul propus sunt cuprinse următoarele zone și subzone funcționale:

Li1 – Zona pentru locuințe individuale – regim de înălțime P-P+2

Li2 – Zona pentru locuințe individuale – regim de înălțime P-P+M

IsD – Zona pentru instituții publice, dotări și servicii de interes public

C – Zona dotărilor pentru culte

P – Zona unităților productive

PI – Zona unităților de producție de tip industrial și de depozitare

PA – Zona unităților de producție agricolă (exclusiv gospodării individuale)

PS – Zona destinată activităților de prestări servicii

V – Zona spațiilor verzi

Vn – Spații verzi plantate, amenajate

Vn – Spații verzi, cu vegetație naturală

VT – Zona pentru activități turistice și de recreere, inclusiv construcții aferente

VS – Zona pentru activități de agrement și sport, inclusiv construcții aferente

Vpp – Zone/fâșii de protecție plantate

Alte zone

GC – Zona pentru gospodărie comunală

Cim – Cimitire

TE – Zona construcțiilor aferente lucrărilor tehnico-edilitare

Alte terenuri

Tr – Zona aferentă transportului rutier

tA – Ape (cursuri de apă)

ti – Terenuri ce necesită măsuri de protecție împotriva riscurilor naturale

Pentru extravilan se vor aplica prevederile din Regulamentul General de Urbanism. Se vor respecta reglementările zonelor protejate naturale: situl Natura 2000 ROSPA0082 „Munții Bodoc-Baraolt”. De asemenea se vor respecta reglementările pentru protecția siturilor arheologice reperate, stabilite prin studii de specialitate.

În prezentul regulament, condițiile aplicabile pentru solicitările de certificat de urbanism și de autorizație de construire se prescriu pentru zonele funcționale listate mai sus și prezentate și în planșele aferente Regulamentului Local de Urbanism RLU/1-RLU/4. Structura acestor prescripții este următoarea:

Secțiunea I – utilizarea terenurilor (funcțiuni)

1. **utilizări admise**
2. **utilizări admise cu condiții**
3. **utilizări interzise**

Secțiunea II – condiții de amplasare și configurare a construcțiilor

4. **caracteristicile parcelelor – forme, dimensiuni, suprafețe**
5. **amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele de proprietate și unele față de celelalte**
6. **accese și circulații, staționarea vehiculelor**
7. **înălțimea construcțiilor**
8. **aspectul clădirilor**
9. **condiții de echipare tehnico-edilitară**
10. **spații verzi, spații libere**
11. **împrejmuiuri**

Secțiunea III – ocuparea terenului

12. **procent maxim de ocupare a terenului (POT)**
13. **coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

ZONE FUNCȚIONALE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

Li1, Li2 – zone pentru locuințe individuale de tip rural

- cuprinde locuințe individuale sau colective mici (alăturate sau supraetajate) în regim de înălțime P-P+2, amplasate retras față de limita de proprietate către spațiul public sau pe aceasta, în regim de construire discontinuu (izolat sau cuplat), cu ocupare mică a terenului, gospodării individuale de dimensiuni variabile, folosința agricolă a terenurilor fiind preponderentă.

Secțiunea I – utilizarea terenurilor (funcțiuni)

1. **utilizări admise**

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri și anexe gospodărești, amplasate pe aliniament sau retrase față de acesta

- comerț cu amănuntul sau prestări servicii de mici dimensiuni (maxim 100 mp Acd, pe o parcelă) fără efecte negative asupra vecinătăților

- lăcașuri de cult de mici dimensiuni (volum construit maxim egal cu cel al locuinței ce se poate autoriza)

2. **utilizări admise cu condiții**

- dotări de interes public la nivel rezidențial, amplasate pe terenuri potrivite ca amplasament și orientare, de dimensiuni suficiente, cu acces lesnicios; dacă suprafața desfășurată a construcțiilor depășește 200 mp, se va solicita întocmirea unui plan urbanistic de detaliu – studiu de amplasament (PUD – SA)

- comerț cu amănuntul, alimentație publică sau prestări servicii de maxim 200 mp Acd, pe o parcelă, fără trafic important de persoane și mărfuri, negeneratoare de poluare, cu program de funcționare maxim între orele 7,00-22,00

3. utilizări interzise

- funcțiuni comerciale și servicii cu Acd mai mare de 200 mp sau care generează trafic important sau produc poluare de orice fel
- activități productive ce depășesc dimensiunea unui atelier din gospodăria proprie (Acd maxim 50% din aria construită a locuinței, dar nu mai mult de 150 mp)
 - activități de transport și servicii legate de acesta
 - creșterea animalelor pentru producție
 - depozitare en-gros sau de dimensiuni mai mari de 100 mp (inclusiv în spații deschise) sau de materiale refolosibile
 - construcții și amenajări pentru gospodărie comunală, cimitire
 - construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare care presupun zone de protecție ce depășesc limitele parcelei sau cu aspect ce nu se înscrie în cadrul existent
- orice activitate ce produce poluare sau presupune prezența materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantități sau concentrații ce pot pune în pericol sănătatea oamenilor
- lucrări de terasamente care periclitează stabilitatea construcțiilor sau pot împiedica scurgerea apelor pluviale

Secțiunea II – condiții de amplasare și configurare a construcțiilor

4. caracteristicile parcelelor – forme, dimensiuni, suprafețe

- parcela construibilă trebuie să fie de minim 200 mp pentru construcții amplasate la limita laterală (construcții cuplate), respectiv 300 mp pentru construcții izolate
- frontul la stradă va fi de minim 10 m; în cazul parcelelor situate la capete de fundături, 10 m va fi dimensiunea minimă a laturii mai scurte a terenului
- se pot efectua lotizări noi sau dezmembrări de parcele existente cu condiția respectării aliniatelor precedente
- dimensiunile parcelelor noi, învecinate (suprafețe și lungimi) nu trebuie să difere cu mai mult de 100%

5. amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele de proprietate și unele față de celelalte

- construcțiile noi în general se amplasează aliniat cu cele existente
- sunt permise retrageri de minim 4 m față de limita de aliniere, cu condiția să nu afecteze aspectul stradal

- pe străzile (circulații publice) cu lățime mai mică de 6,00 m se va asigura o retragere față de limita de proprietate de minim 3,00 m, dar cu asigurarea profilului transversal minim prevăzut de norme

- pentru parcele de colț se respectă limitele de aliniere pe ambele străzi
- construcțiile noi se pot amplasa cuplat sau (recomandat) izolat; cele izolate pot fi amplasate la limita laterală de proprietate (distanță mai mică de 2,00 m) sau în interiorul parcelei (distanță mai mare de 2,00 m față de limită)
- în funcție de caracterul zonei, cu respectarea prevederilor Codului Civil

- față de una din limitele laterale se va păstra o distanță de minim 3,50 m, dar distanța dintre două construcții nu va fi mai mică de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la streășină a construcției mai înalte

- se admit construcții în front continuu (amplasate între cele două limite laterale) cu condiția să se asigure accesul carosabil de minim 3,00 m, să nu rămână calcane vizibile din circulațiile publice și frontul continuu (împreună cu construcțiile învecinate (la care se alătură) să nu depășească trei construcții, sau 30,00 m

- față de limita posterioară se recomandă păstrarea unei distanțe de 5,00 m, dacă obiceiul locului nu arată altfel

- pe aceeași parcelă, construcțiile pot fi amplasate izolat sau una în continuarea celeilalte, cu respectarea cumulată a prevederilor din acest articol

- dacă lungimea (în adâncimea parcelei) construcțiilor depășește 15,00 m, dar nu mai mult de 25,00 m, se va asigura o distanță de minim 4,00 m față de limita laterală a proprietății

- aceste prevederi sunt valabile și pentru extinderile construcțiilor existente și pentru anexele gospodărești

6. accese și circulații, staționarea vehiculelor

- fiecare parcelă va avea asigurat acces carosabil dintr-o circulație publică, de minim 2,50 m lățime; cele care nu îndeplinesc această condiție, sunt considerate neconstruibile

- staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulației publice

7. înălțimea construcțiilor

- regimul de înălțime este de maxim P+2, respectiv 9,00 m la streășină, cu respectarea distanței minime față de construcțiile de pe partea opusă a spațiului public de 1,5 x înălțimea construcției mai mari și de $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției mai înalte pe partea laterală

- la construcții învecinate nu se admit diferențe de înălțimi mai mari de 1 nivel (3,00 m), dacă distanța dintre ele este mai mică de 5,00 m

- se admite supraetajarea sau mansardarea construcțiilor existente, cu respectarea aliniatelor de mai sus

8. aspectul clădirilor

- construcțiile noi se vor integra în caracterul zonei și se vor armoniza cu construcțiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcția existentă

- toate construcțiile se recomandă să aibă acoperiș șarpantă, preferabil cu pantă medie-mare

- construcțiile anexă vor armoniza cu cele principale, prin prevederea de soluții constructive și finisaje similare

9. condiții de echipare tehnico-edilitară

- toate clădirile principale vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare disponibile în zonă

- branșamentele noi se vor realiza preferabil îngropat

- unde nu există rețele publice, utilitățile se vor asigura prin soluții individuale (eventual grupat); soluțiile individuale vor fi conforme cu normele de igienă și de protecția mediului în vigoare

10. spații verzi, spații libere

- suprafețele neocupate de construcții și platforme vor fi păstrate ca spații plantate

- se va evita ocuparea cu construcții și platforme impermeabile a mai mult de $POT_{maxim} + 20\%$

- pentru fiecare 100 mp se va planta un arbore; pe terenuri în pantă se vor planta specii care ajută la stabilizarea terenului

11. împrejuriri

- împrejuririle vor fi armonizate cu arhitectura specifică zonei și cu construcțiile de pe parcelă

- împrejuririle spre stradă și cele opace pe celelalte laturi nu vor depăși înălțimea de 2,50 m

Secțiunea III – ocuparea terenului

12. procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- pentru parcele sub 500 mp: 35%

- pentru parcele între 500-1000 mp: 30%; pentru parcele între 500 și 585 mp aria construită maximă poate fi de 175 mp

- pentru parcele peste 1000 mp: 20%; pentru parcele între 1000 și 1500 mp aria construită maximă poate fi de 300 mp

13. coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- pentru parcele sub 500 mp: 0,7

- pentru parcele între 500-1000 mp: 0,6; pentru parcele între 500 și 585 mp aria desfășurată maximă poate fi de 350 mp

- pentru parcele peste 1000 mp: 0,5; pentru parcele între 1000 și 1200 mp aria desfășurată maximă poate fi de 600 mp

Zone pentru instituții publice și servicii

IsD – Zona pentru instituții publice, dotări și servicii de interes public

- cuprinde funcțiuni complexe, majoritar instituții de interes public, dar și dotări de comerț și servicii, respectiv locuințe situate în construcții cu funcțiuni multiple sau înșirate în textura urbană existentă, cu regim de

înălțime P-P+3, cu ocupare medie-mare a terenului, fără suprafețe în folosință agricolă

Secțiunea I – utilizarea terenurilor (funcțiuni)

1. utilizări admise

- instituții și dotări de interes public, de nivel comunal sau local, în general cu funcțiuni care permit accesul publicului la nivelul parterului
- lăcașuri de cult, dacă pot fi asigurate condițiile de amplasare a acestora
- spații verzi amenajate, dacă contribuie la ridicarea calității spațiului public, respectiv nu influențează negativ aspectul stradal
- unitățile de alimentație publică cu servire de alcool vor fi amplasate la distanța minimă de 100 m față de școli, grădinițe sau lăcașuri de cult

2. utilizări admise cu condiții

- comerț cu amănuntul, alimentație publică sau prestări servicii reprezentative, fără efecte negative asupra vecinătăților
- locuințe comasate cu alte funcțiuni, în completarea acestora
- locuințe care se înscriu în caracterul reprezentativ al zonei și îndeplinesc celelalte condiții din regulament
- se pot menține unitățile productive existente, dacă se înscriu ca aspect și funcționare în caracterul zonei centrale

3. utilizări interzise

- activități productive noi
- activități de transport și servicii legate de acesta
- activități de producție agricolă
- depozitare en-gros sau de dimensiuni mai mari de 100 mp (inclusiv în spații deschise) sau de materiale refolosibile
- construcții și amenajări pentru gospodărie comunală, cimitire
- construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare care presupun zone de protecție ce depășesc limitele construcției sau cu aspect ce nu se înscrie în cadrul existent
- orice activitate ce produce poluare sau presupune prezența materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantități sau concentrații ce pot pune în pericol sănătatea oamenilor
- lucrări de terasamente care periclitizează stabilitatea construcțiilor sau pot împiedica scurgerea apelor pluviale

Secțiunea II – condiții de amplasare și configurare a construcțiilor

4. caracteristicile parcelelor – forme, dimensiuni, suprafețe

- parcela construibilă trebuie să fie de minim 200 mp
- pentru instituții publice se va asigura suprafața de teren necesară prevăzută prin reglementările în vigoare, inclusiv pentru asigurarea locurilor de parcare și a spațiilor verzi
- frontul la stradă va fi de minim 15,00 m pentru regim discontinuu (construcții izolate sau cuplate)

5. amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele de proprietate și unele față de celelalte

- construcțiile noi în general se amplasează aliniat cu cele existente
- sunt permise retrageri de minim 5 m față de limita de aliniere, dacă acesta contribuie la caracterul reprezentativ, cu condiția să nu afecteze aspectul stradal (calcane vizibile)
- pentru parcele de colț se respectă limitele de aliniere pe ambele străzi sau se prevăd retrageri pentru asigurarea vizibilității în intersecții
- în general se va urmări evitarea/mascarea calcanelor pe limitele de parcele
- construcțiile noi se pot amplasa cuplat sau (recomandat) izolat; cele izolate pot fi amplasate la limita laterală de proprietate (distanță mai mică de 2,00 m) sau în interiorul parcelei (distanță mai mare de 2,00 m față de limită)
- în funcție de caracterul zonei, cu respectarea prevederilor Codului Civil
- față de una din limitele laterale se va păstra o distanță de minim 3,50 m, dar distanța dintre două construcții nu va fi mai mică de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la streșină a construcției mai înalte; dacă lungimea construcțiilor (în adâncimea parcelei) depășește 15,00 m se va asigura o distanță de minim 4,00 m față de limita laterală a proprietății
- se admit construcții în front continuu (amplasate între cele două limite laterale) cu condiția să se asigure accesul carosabil de minim 3,50 m, să nu rămână calcane vizibile din circulațiile publice și frontul continuu (împreună cu construcțiile învecinate (la care se alătură) să nu depășească trei construcții, sau 40,00 m
- față de limita posterioară se recomandă păstrarea unei distanțe de 5,00 m, dacă obiceiul locului nu arată altfel
- pe aceeași parcelă, construcțiile pot fi amplasate izolat sau una în continuarea celeilalte, cu respectarea cumulată a prevederilor din acest articol
- aceste prevederi sunt valabile și pentru extinderile construcțiilor existente și pentru construcții anexă

6. accese și circulații, staționarea vehiculelor

- fiecare parcelă va avea asigurat acces carosabil dintr-o circulație publică, de minim 3,50 m lățime; cele care nu îndeplinesc această condiție, sunt considerate neconstruibile
- se va asigura accesul vehiculelor de pompieri la fiecare construcție
- staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulației publice
- se va asigura accesul la spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare

7. înălțimea construcțiilor

- regimul de înălțime este de maxim P+3, respectiv 13,50 m la streșină (recomandat izolat, local, cu rol de accent), cu respectarea

distanței minime față de construcțiile de pe partea opusă a spațiului public de 1,5 x înălțimea la streășină a construcției mai înalte și de $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției mai înalte pe partea laterală

- la construcții învecinate nu se admit diferențe de înălțimi mai mari de 1 nivel (3,50 m), dacă distanța dintre ele este mai mică de 5,00 m; în general se va urmări corelarea cu înălțimea construcțiilor învecinate

- se admite supraetajarea sau mansardarea construcțiilor existente, cu respectarea aliniatelor de mai sus

8. aspectul clădirilor

- clădirile din această zonă vor avea caracter reprezentativ, ca atare se propun soluții arhitecturale menite să sublinieze acest fapt

- construcțiile noi se vor integra în caracterul zonei și se vor armoniza cu construcțiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcția existentă

- construcțiile se recomandă să fie cu acoperiș șarpantă, preferabil cu pantă medie-mare

- se va evita amplasarea de antene parabolice sau aparate exterioare de aer condiționat pe fațadele către spațiile publice, dacă nu au fost proiectate integrat în fațadă

9. condiții de echipare tehnico-edilitară

- toate clădirile principale vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare disponibile în zonă, inclusiv canalizare pluvială, dacă există

- bransamentele noi se vor realiza preferabil îngropat

- unde nu există rețele publice, utilitățile se vor asigura prin soluții individuale (eventual grupat); soluțiile individuale vor fi conforme cu normele de igienă și de protecția mediului în vigoare

10. spații verzi, spații libere

- suprafețele neocupate de construcții și platforme vor fi păstrate ca spații plantate; se vor proteja arborii existenți

- suprafețele plantate vizibile din circulația publică se vor trata ca grădini-spații verzi îngrijite

- se propune păstrarea unor suprafețe plantate în conformitate cu reglementările în vigoare, dar nu mai puțin de 20% din teren

- pentru fiecare 100 mp se va planta un arbore; pe terenuri în pantă se vor planta specii care ajută la stabilizarea terenului

- pe spații de circulație pietonală de minim 2,50 m se pot amplasa jardiniere

11. împrejuriri

- împrejuririle vor fi armonizate cu arhitectura specifică zonei și cu construcțiile de pe parcelă

- împrejuririle spre stradă vor fi preferabil transparente, eventual dublate de garduri vii și nu vor depăși înălțimea de 2,25 m

Secțiunea III – ocuparea terenului

12. procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- pentru parcele sub 500 mp: 50%
- pentru parcele peste 500 mp: 40%; pentru parcele între 500 și 625 mp aria construită maximă poate fi de 250 mp sau conform normelor specifice

13. coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- pentru parcele sub 500 mp: 2,0
- pentru parcele peste 500 mp: 1,5; pentru parcele între 500 și 665 mp aria desfășurată maximă poate fi de 1000 mp sau conform normelor specifice

C – Zona dotărilor pentru culte

- cuprinde edificii de cult cu amenajări aferente și funcțiuni complementare

Secțiunea I – utilizarea terenurilor (funcțiuni)

1. utilizări admise

- lăcașuri de cult, spații verzi aferente
- funcțiuni complementare lăcașurilor de cult (activități sociale)

2. utilizări admise cu condiții

- servicii legate de culte, dacă sunt asigurate condițiile de amplasare și funcționare

3. utilizări interzise

- orice activitate care nu este direct legată de culte
- lucrări de terasamente care periclitează stabilitatea construcțiilor sau pot împiedica scurgerea apelor pluviale

Secțiunea II – condiții de amplasare și configurare a construcțiilor

4. caracteristicile parcelelor – forme, dimensiuni, suprafețe

- parcela construibilă trebuie să asigure condițiile de amplasare specifice ritului

5. amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele de proprietate și unele față de celelalte

- se vor respecta prescripțiile pentru zonele adiacente, mai puțin pentru turnurile și clopotnițele bisericilor

6. accese și circulații, staționarea vehiculelor

- toate parcelele, inclusiv incinta lăcașurilor de cult vor avea asigurat acces carosabil dintr-o circulație publică, de minim 3,00 m lățime (prevederea nu se referă la monumente istorice)
- staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulației publice
- se va asigura accesul persoanelor cu dificultăți de deplasare

7. înălțimea construcțiilor

- înălțimea construcțiilor de cult nu se limitează

- celelalte construcții vor respecta prescripțiile pentru zonele adiacente

8. aspectul clădirilor

- aspectul clădirilor va fi în concordanță cu cerințele ritului respectiv dar și cu vecinătățile

9. condiții de echipare tehnico-edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare disponibile în zonă, inclusiv canalizarea pluvială, dacă există
- branșamentele noi se vor realiza preferabil îngropat
- unde nu există rețele publice, utilitățile se vor asigura prin soluții individuale (eventual grupat); soluțiile individuale vor fi conforme cu normele de igienă și de protecția mediului în vigoare

10. spații verzi, spații libere

- suprafețele neocupate de construcții și platforme vor fi păstrate ca spații plantate; se vor proteja arborii existenți
- suprafețele plantate vizibile din circulația publică se vor trata ca grădini-spații verzi îngrijite
- se recomandă păstrarea unor suprafețe plantate de minim 40% din suprafața terenului
- pentru fiecare 100 mp se va planta un arbore; pe terenuri în pantă se vor planta specii care ajută la stabilizarea terenului

11. împrejurimi

- împrejurimile vor fi armonizate cu arhitectura specifică zonei și cu construcțiile de pe teren

Secțiunea III – ocuparea terenului

12. procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- conform specificului ritului, dar nu mai mult de 40%

13. coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- conform specificului ritului, dar nu mai mult de 0,8

P – Zona unităților productive

PI – Zona unităților de producție de tip industrial și de depozitare

- cuprinde funcțiuni de producție de tip industrial sau meșteșugăresc, de depozitare, activități legate de transport (rutier)

Secțiunea I – utilizarea terenurilor (funcțiuni)

1. utilizări admise

- activități productive de tip industrial, meșteșugăresc
- activități de transport și servicii legate de acesta
- depozitare și transfer de mărfuri

2. utilizări admise cu condiții

- activități de producție agricolă, dacă se pot asigura condiții de funcționare optimă și zonele de protecție sanitară impuse
- spații verzi amenajate, dacă contribuie la ridicarea calității spațiului

- unități mici comerciale sau de alimentație publică (sub 100 m Acd) – magazin de prezentare
- construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare dacă nu există stânjeniri reciproce
- activități ce produc poluare sau presupun prezența materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantități însemnate, numai dacă se asigură protecția zonelor învecinate

3. utilizări interzise

- locuințe de orice fel, cu excepția locuințelor de serviciu strict necesare pentru supraveghere
- instituții și dotări de interes public, cu excepția dispensarelor sau cabinetelor medicale profesionale
- lăcașuri de cult
- construcții și amenajări pentru gospodărie comunală, cimitire
- construcții și amenajări de interes turistic
- lucrări de terasamente care periclitizează stabilitatea construcțiilor sau pot împiedica scurgerea apelor pluviale

Secțiunea II – condiții de amplasare și configurare a construcțiilor

4. caracteristicile parcelelor – forme, dimensiuni, suprafețe

- conform necesităților tehnologice, dar nu mai puțin de 500 mp
- frontul la stradă va permite un acces lesnicios cu autocamioane

5. amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele de proprietate și unele față de celelalte

- pentru construcții productive se recomandă retrageri față de limita către spațiul public sau către parcele cu alte funcțiuni de minim 5,00 m
- în toate cazurile se vor asigura distanțele minime pentru protecția la incendii și protecție sanitară

6. accese și circulații, staționarea vehiculelor

- fiecare parcelă va avea asigurat acces carosabil dintr-o circulație publică, de minim 4,00 m lățime
- se va asigura ca vehiculele care așteaptă accesul în incintă să nu staționeze pe căile de circulație publice
- manevrarea autovehiculelor se va realiza numai în incintă
- se va asigura accesul vehiculelor de pompieri la fiecare construcție
- staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulației publice

7. înălțimea construcțiilor

- regimul de înălțime este de maxim P+2, sau conform necesităților tehnologice, cu condiția respectării distanței egale cu înălțimea la streășină/cornișă față de construcții învecinate

8. aspectul clădirilor

- construcțiile noi se vor integra în caracterul zonei și se vor armoniza cu construcțiile învecinate

- pentru toate construcțiile se va asigura un aspect calitativ ridicat, cu toate fațadele tratate la același nivel

9. condiții de echipare tehnico-edilitară

- toate clădirile principale vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare disponibile în zonă

- unde nu există rețele publice, utilitățile se vor asigura prin soluții individuale (eventual grupat); soluțiile individuale vor fi conforme cu normele de igienă și de protecția mediului în vigoare

- se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice de pe platformele carosabile

10. spații verzi, spații libere

- suprafețele neocupate de construcții și platforme vor fi păstrate ca spații plantate

- suprafețele plantate vizibile din circulația publică se vor trata ca spații verzi îngrijite

- se propune păstrarea unor suprafețe plantate în conformitate cu reglementările în vigoare, dar nu mai puțin de 15% din teren

- pe suprafețele verzi se vor planta arbori

11. împrejuriri

- împrejuririle vor fi armonizate cu arhitectura specifică zonei și cu construcțiile de pe parcelă

- împrejuririle spre stradă vor fi preferabil transparente, eventual dublate de garduri vii

Secțiunea III – ocuparea terenului

12. procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- conform necesităților tehnologice, dar recomandat sub 50%

13. coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- conform necesităților tehnologice, dar recomandat un procent mc.volum/mp de maxim 4,0

PA – Zona unităților de producție agricolă (exclusiv gospodării individuale)

- cuprinde funcțiuni de producție de tip agro-zootehnic

Secțiunea I – utilizarea terenurilor (funcțiuni)

1. utilizări admise

- activități de producție agricolă, agrozootehnică

2. utilizări admise cu condiții

- activități productive de tip industrial, meșteșugăresc, dacă nu există stânjeniri reciproce

- construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare dacă nu există stânjeniri reciproce

3. utilizări interzise

- orice alte activități în afara celor admise

- lucrări de terasamente care periclitează stabilitatea construcțiilor sau pot împiedica scurgerea apelor pluviale

Secțiunea II – condiții de amplasare și configurare a construcțiilor

4. caracteristicile parcelelor – forme, dimensiuni, suprafețe

- conform necesităților tehnologice, dar nu mai puțin de 500 mp
- frontul la stradă va permite un acces lesnicios cu autocamioane sau cu utilaje specifice activității

5. amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele de proprietate și unele față de celelalte

- pentru construcții productive se recomandă retrageri față de limita către spațiul public sau către parcele cu alte funcțiuni de minim 5,00 m
- se vor asigura distanțele minime pentru protecția la incendii și protecție sanitară

6. accese și circulații, staționarea vehiculelor

- fiecare parcelă va avea asigurat acces carosabil dintr-o circulație publică, de minim 4,00 m lățime
- manevrarea autovehiculelor și a altor vehicule specifice se va realiza numai în incintă
- se va asigura accesul vehiculelor de pompieri la fiecare construcție
- staționarea vehiculelor se va asigura în afara circulației publice

7. înălțimea construcțiilor

- regimul de înălțime recomandat P

8. aspectul clădirilor

- construcțiile noi se vor integra în caracterul zonei și se vor armoniza cu construcțiile învecinate

9. condiții de echipare tehnico-edilitară

- toate clădirile principale vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare disponibile în zonă
- unde nu există rețele publice, utilitățile se vor asigura prin soluții individuale (eventual grupat); soluțiile individuale vor fi conforme cu normele de igienă și de protecția mediului în vigoare
- se va asigura preepurarea apelor uzate, respectarea normelor sanitare

10. spații verzi, spații libere

- conform specificului funcțional

11. împrejurimi

- împrejurimile vor fi preferabil transparente

Secțiunea III – ocuparea terenului

12. procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- conform necesităților tehnologice, dar recomandat sub 30%

13. coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- conform necesităților tehnologice, dar recomandat sub 0,3

PS – Zona destinată activităților de prestări servicii

- este zona cu funcțiuni “tampon” între cele strict productive și cele de interes public: cuprinde preponderent funcțiuni de tip servicii, producție de tip meșteșugăresc sau mică industrie, activități conexe, nederanjante pentru vecinătăți

Secțiunea I – utilizarea terenurilor (funcțiuni)

1. utilizări admise

- activități de tip servicii, mică industrie, meșteșuguri

2. utilizări admise cu condiții

- activități de producție industrială cu condiția eliminării factorilor deranjanți pentru vecinătăți (vizual, sonor, olfactiv)

- depozitare, cu excepția materialelor toxice, infectate, inflamabile sau poluante de orice fel și dacă nu generează trafic intens doar ocazional

- spații verzi amenajate, dacă contribuie la ridicarea calității spațiului

- unități mici comerciale sau de alimentație publică (sub 100 m Acđ) – magazin de prezentare

- locuințe ale proprietarilor construcțiilor destinate funcțiunii de bază (servicii), locuințe de serviciu necesare pentru supraveghere

3. utilizări interzise

- instituții și dotări de interes public, cu excepția dispensarelor sau cabinetelor medicale profesionale

- lăcașuri de cult

- construcții și amenajări pentru gospodărie comunală, cimitire

- lucrări de terasamente care periclitează stabilitatea construcțiilor sau pot împiedica scurgerea apelor pluviale

- activități ce produc poluare sau presupun prezența materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantități însemnate

Secțiunea II – condiții de amplasare și configurare a construcțiilor

4. caracteristicile parcelelor – forme, dimensiuni, suprafețe

- parcela construibilă trebuie să fie de minim 300mp

- frontul la stradă va fi de minim 12,00m pentru regim discontinuu și va permite un acces lesnicios și cu autocamioane unde funcțiunea presupune

5. amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele de proprietate și unele față de celelalte

- construcțiile noi în general se amplasează aliniat cu cele existente

- construcțiile noi se pot amplasa (recomandat) izolat sau cuplat; cele izolate pot fi amplasate la limita laterală de proprietate (distanță mai mică de 2,00m) sau în interiorul parcelei (distanță mai mare de 2,00m față de limită) – în funcție de caracterul zonei, cu respectarea prevederilor Codului Civil

- față de una din limitele laterale se va păstra o distanță de minim 3,50m, dar distanța dintre două construcții nu va fi mai mică decât înălțimea la streșină a construcției mai înalte; dacă lungimea construcțiilor (în

adâncimea parcelei) depășește 15,00m se va asigura o distanță de minim 4,00m față de limita laterală a proprietății

- față de limita posterioară se recomandă păstrarea unei distanțe de 5,00m, dacă obiceiul locului nu arată altfel

- pentru construcții productive se recomandă retrageri față de limita către spațiul public sau către parcele cu alte funcțiuni de minim 5,00 m

- în toate cazurile se vor asigura distanțele minime pentru protecția la incendii și protecție sanitară

6. accese și circulații, staționarea vehiculelor

- fiecare parcelă va avea asigurat acces carosabil dintr-o circulație publică, de minim 4,00m lățime

- se va asigura ca vehiculele care așteaptă accesul în incintă să nu staționeze pe căile de circulație publice

- staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulației publice

7. înălțimea construcțiilor

- regimul de înălțime este de maxim P+2, respectiv 10,00m la streășină, cu condiția respectării distanței egale cu înălțimea la streășină/cornișă față de construcții învecinate

- la construcții învecinate nu se admit diferențe de înălțimi mai mari de 1 nivel (3,50m), dacă distanța dintre ele este mai mică de 5,00m; în general se va urmări corelarea cu înălțimea construcțiilor învecinate

- în vecinătatea altor zone funcționale (locuințe, dotări) se vor evita construcțiile cu volum unitar foarte mare, distonante în raport cu construcțiile învecinate

8. aspectul clădirilor

- construcțiile noi se vor integra în caracterul zonei și se vor armoniza cu construcțiile învecinate

- construcțiile noi se vor integra în caracterul zonei și se vor armoniza cu construcțiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcția existentă

- construcțiile se recomandă să fie cu acoperiș șarpantă, preferabil cu pantă medie-mare

9. condiții de echipare tehnico-edilitară

- toate clădirile principale vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare disponibile în zonă

- unde nu există rețele publice, utilitățile se vor asigura prin soluții individuale (eventual grupat); soluțiile individuale vor fi conforme cu normele de igienă și de protecția mediului în vigoare

- se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice de pe platformele carosabile

10. spații verzi, spații libere

- suprafețele neocupate de construcții și platforme vor fi păstrate ca spații plantate

- suprafețele plantate vizibile din circulația publică se vor trata ca spații verzi îngrijite

- se propune păstrarea unor suprafețe plantate în conformitate cu reglementările în vigoare, dar nu mai puțin de 15% din teren

- pe suprafețele verzi se vor planta arbori

11. împrejuriri

- împrejuririle vor fi armonizate cu arhitectura specifică zonei și cu construcțiile de pe parcelă

- împrejuririle spre stradă vor fi preferabil transparente, eventual dublate de garduri vii

- se recomandă ca locurile de montare a contoarelor de utilități să fie integrate în compoziția împrejuririi

Secțiunea III – ocuparea terenului

12. procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- pentru parcele sub 500mp: 50%

- pentru parcele peste 500mp: 40%; pentru parcele între 500 și 625mp aria construită maximă poate fi de 250mp

13. coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- pentru parcele sub 500mp: 2,0

- pentru parcele peste 500mp: 1,5; pentru parcele între 500 și 665mp aria desfășurată maximă poate fi de 1000mp

V – Zona spațiilor verzi

Vp și Vn – Spații verzi plantate, parcuri, spații verzi cu vegetație naturală

- cuprinde spații verzi amenajate, cu acces public nelimitat, respectiv spații verzi naturale

Secțiunea I – utilizarea terenurilor (funcțiuni)

1. utilizări admise

- spații plantate și amenajări aferente (alei, mobilier urban, lucrări de artă), vegetație naturală

2. utilizări admise cu condiții

- construcții de dimensiuni reduse, maxim 15,00 mp, cu funcțiune complementară (adăpost, pavilion deschis) fără a depăși 3% din suprafața spațiului verde amenajat

3. utilizări interzise

- orice activitate care presupune construcții în afara celor din articolul precedent

- lucrări de terasamente care periclitează stabilitatea construcțiilor învecinate sau împiedică scurgerea apelor pluviale

Secțiunea II – condiții de amplasare și configurare a construcțiilor

4. caracteristicile parcelelor – forme, dimensiuni, suprafețe

- conform proiectului de specialitate, în limitele precizate
- 5. **amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele de proprietate și unele față de celelalte**
 - conform proiectului de specialitate, în limitele precizate
- 6. **accese și circulații, staționarea vehiculelor**
 - se va asigura acces carosabil la spațiul verde, pentru lucrări de întreținere
 - staționarea autovehiculelor se va asigura în afara acestor zone
 - în spațiile verzi amenajate se va asigura accesul persoanelor cu dificultăți de deplasare
- 7. **înălțimea construcțiilor**
 - parter, conform proiectului de specialitate
- 8. **aspectul clădirilor**
 - aspectul clădirilor va fi în concordanță cu funcțiunea
- 9. **condiții de echipare tehnico-edilitară**
 - conform proiectului de specialitate
- 10. **spații verzi, spații libere**
 -
- 11. **împrejmuiri**
 - se realizează împrejmuiri (transparente) numai pentru protecția obiectelor/arborilor de valoare, conform proiectului de specialitate

Secțiunea III – ocuparea terenului

- 12. **procent maxim de ocupare a terenului (POT)**
 - conform proiectului de specialitate
 - 13. **coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**
 - conform proiectului de specialitate
- VT – Zona pentru activități turistice și de recreere, inclusiv construcții aferente
- și VS – Zona pentru activități de agrement și sport, inclusiv construcții aferente

- cuprinde dotări pentru turism, agrement și sport, amplasate în spații verzi amenajate sau cu vegetație naturală

Secțiunea I – utilizarea terenurilor (funcțiuni)

- 1. **utilizări admise**
 - activități legate de turism, sport, agrement (cazare, baze sportive, inclusiv comerț și alimentație publică de interes turistic)
 - activități agroturistice
 - spații verzi amenajate sau cu vegetație naturală
- 2. **utilizări admise cu condiții**
 - construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare necesare funcționării
 - locuințe, case de vacanță, în legătură cu activitățile de turism și sport

3. utilizări interzise

- instituții publice sau dotări de interes public nelegate de activitățile se turism și sport
- activități productive
- activități de transport și servicii legate de acesta
- activități de producție agricolă
- depozitare de orice fel
- construcții și amenajări pentru gospodărie comunală, cimitire
- construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare care presupun zone de protecție ce depășesc limitele construcției sau cu aspect ce nu se înscrie în cadrul existent
- orice activitate ce produce poluare sau presupune prezența materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantități sau concentrații ce pot pune în pericol sănătatea oamenilor
- lucrări de terasamente care periclitează stabilitatea construcțiilor sau pot împiedica scurgerea apelor pluviale

Secțiunea II – condiții de amplasare și configurare a construcțiilor

4. caracteristicile parcelelor – forme, dimensiuni, suprafețe

- parcela construibilă trebuie să fie de minim 300 mp
- frontul la stradă va fi de minim 12 m

5. amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele de proprietate și unele față de celelalte

- în cazul parcelelor de sub 1000 mp existente se vor respecta reglementările pentru zona învecinată sau pentru zonele care se suprapun (zone de locuințe individuale)
- pentru alte parcele se va întocmi studiu de amplasament, avizat conform legislației în vigoare

6. accese și circulații, staționarea vehiculelor

- fiecare parcelă va avea asigurat acces carosabil dintr-o circulație publică, de minim 3,00 m lățime; cele care nu îndeplinesc această condiție, sunt considerate neconstruibile
- pentru construcții și amenajări sportive se vor asigura accese și parcaje conform normelor
- se va asigura accesul vehiculelor de pompieri la fiecare construcție
- staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulației publice
- se va asigura accesul la spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare

7. înălțimea construcțiilor

- regimul de înălțime este de maxim P+2, respectiv 10,00 m la streșină, dar se recomandă regim parter, cu respectarea distanței minime față de construcțiile de pe partea opusă a spațiului public de 1,5 x înălțimea

construcției mai mari și de $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției mai înalte pe partea laterală

- se admite supraetajarea sau mansardarea construcțiilor existente, cu respectarea aliniatului de mai sus

8. aspectul clădirilor

- clădirile din această zonă vor avea caracter reprezentativ, ca atare se propun soluții arhitecturale conforme

- construcțiile noi se vor integra în caracterul zonei și se vor armoniza cu construcțiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcția existentă

- construcțiile vor fi cu acoperiș șarpantă, preferabil cu pantă medie-mare

- se va evita amplasarea de antene parabolice sau aparate exterioare de aer condiționat pe fațadele către spațiile publice, dacă nu au fost proiectate integrat în fațadă

9. condiții de echipare tehnico-edilitară

- toate clădirile principale vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare disponibile în zonă, inclusiv canalizarea pluvială, dacă există

- branșamentele noi se vor realiza preferabil îngropat

- unde nu există rețele publice, utilitățile se vor asigura prin soluții individuale (eventual grupat); soluțiile individuale vor fi conforme cu normele de igienă și de protecția mediului în vigoare

10. spații verzi, spații libere

- suprafețele neocupate de construcții și platforme vor fi păstrate ca spații plantate; se vor proteja arborii existenți

- se propune păstrarea unor suprafețe plantate în conformitate cu reglementările în vigoare, dar nu mai puțin de 50% din teren

- pe suprafețele verzi fără altă folosință (plajă, sport) se vor planta arbori

11. împrejurimi

- împrejurimile vor fi armonizate cu arhitectura specifică zonei și cu construcțiile de pe parcelă

- împrejurimile spre stradă vor fi preferabil transparente, eventual dublate de garduri vii și nu vor depăși înălțimea de 2,25 m

Secțiunea III – ocuparea terenului

12. procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- maxim 30%, respectiv conform normelor (pentru amenajări sportive)

13. coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- maxim 0,5 respectiv conform normelor (pentru amenajări sportive)

Vpp – Zone/fâșii de protecție plantate

- zone de protecție sanitară sau tehnică (linii electrice)

- nu se admit construcții supraterrane altele decât cele aferente rețelelor protejate în aceste zone

GC – Zona pentru gospodărie comunală

- se subordonează reglementărilor specifice, toate construcțiile și amenajările se realizează pe bază de proiecte de specialitate
- nu cuprinde funcțiunile auxiliare – transport, administrație – care fac parte din alte zone funcționale

Cim – Cimitire

- zone cu funcțiune specifică, în care activitatea de construire se desfășoară pe bază de proiecte care cuprind toată incinta
- sunt admise construcții cu funcțiuni legate de funcțiunea de bază – case mortuale, capele – cu respectarea condițiilor impuse pentru zonele învecinate
- extinderea incintelor se realizează cu respectarea normelor sanitare, cu înconjurare cu spații verzi plantate

TE – Zona construcțiilor aferente lucrărilor tehnico-edilitare

- zonă supusă reglementărilor specifice, toate construcțiile și amenajările se realizează pe bază de proiecte de specialitate
- construcțiile din incinte se vor subordona – în măsura permisă de norme – reglementărilor din zonele adiacente (condiții de amplasare și conformare a construcțiilor, ocuparea terenului, în afara construcțiilor cu caracter strict tehnologic)

Tr – Zona aferentă transportului rutier

- zona circulațiilor rutiere (străzi, drumuri) inclusiv fâșiile aferente (trotuare, rigole, fâșii de protecție), integrate în celelalte zone funcționale
- nu cuprind serviciile aferente (funcțiuni auxiliare) circulației și transporturilor, care sunt înglobate în alte zone funcționale (de regulă zone de producție industrială) și se supun reglementărilor acestora

tA – Ape

- terenuri ocupate permanent sau periodic de ape curgătoare sau oglinzi de apă, mai puțin terenurile clasificate ca fiind inundabile
- se supun reglementărilor specifice

ti – Terenuri ce necesită măsuri de protecție împotriva riscurilor naturale

- zone suprapuse parțial peste alte zone funcționale – existența riscurilor naturale anulează reglementările referitoare la zonele funcționale respective, până la eliminarea riscurilor

- eliminarea riscurilor se realizează cu amenajări și construcții specifice, pe bază de proiecte de specialitate și se constată de forurile competente, care vor aviza orice proiect supus autorizării în aceste zone

3. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Pentru unitățile teritoriale de referință se prevăd reglementări specifice, care completează și se suprapun peste reglementările privind zonele funcționale. Fiecare unitate teritorială de referință cuprinde una sau mai multe zone funcționale – astfel unele dintre U.T.R.-uri prezintă o complexitate mai mare, altele pot fi monofuncționale. Prescripțiile specifice fiecărei zone funcționale se regăsesc în capitolul respectiv (precedent), care se completează cu prevederile la nivelul fiecărei U.T.R. Reglementările de ansamblu incluse, conform legislației, în fiecare U.T.R. – indici de utilizare a terenurilor (POT și CUT), permisiuni și restricții, regim maxim de înălțime, aliniamente, caracter arhitectural – au un caracter general, reglementările privind zonele funcționale fiind prioritare în acest sens, posibil mai restrictive. Acolo unde se suprapun două zone funcționale, sunt valabile reglementările ambelor zone, aplicabile în funcție de destinația obiectivului solicitat.

Unitățile teritoriale de referință sunt prezentate separat, fiecare pe o planșă, alăturată descrierii de mai jos (planșele format A4 înserate în volumul RLU/parte scrisă au caracter informativ, fără scară; planșele la scara 1:5000 sunt prezentate separat, având dimensiuni mai mari). În afara zonificării funcționale, pe planșe apar următoarele reglementări/zone de protecție sau interdicție:

zpm – limita zonei de protecție față de obiective cu valoare de patrimoniu (monumente istorice și de arhitectură, conform clasificării din Lista Monumentelor din 2004, cu completările ulterioare). Având la bază prevederile din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicat, cu completările și modificările ulterioare, în zona de protecție autorizațiile de construire se vor elibera numai pe baza avizului favorabil emis de Ministerul Culturii sau organele teritoriale ale acestuia (după caz). Transformările din zona de protecție a monumentelor trebuie să vizeze punerea în valoare a acestora. Obiectivele clasate ca monumente nu pot fi demolate și orice intervenție asupra acestora se va autoriza numai în condițiile avizului sus menționat.

zpp – limita zonei protejate cu valoare peisagistică

zps - limita zonei protejate pe baza normelor sanitare sau de mediu

zpc – zone protejate față de construcții și culoare

ITC – interdicție temporară de construire, până la elaborarea unui P.U.Z. sau P.U.D.

IDC – interdicție definitivă de construire