
ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC
GENERAL AL COMUNEI FELDRU

PUG FELDRU
JUD. BISTRIȚA-NĂȘĂUD

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR

PRIMĂRIA COMUNEI FELDRU, JUD. BISTRIȚA-NĂȘĂUD

PROIECTANT GENERAL

BELETAGE S.R.L., CLUJ

PROIECT NR.

133/2023



PRIMĂRIA COMUNEI
FELDRU



FIȘA PROIECTULUI

În vederea obținerii avizelor aferente documentației „*ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI FELDRU, JUD. BISTRIȚA-NĂSĂUD*”, comuna Feldru, jud. Bistrița-Năsăud.

FAZA DE PROIECTARE	PUG preliminar
LOCALIZAREA ZONEI	comuna Feldru, jud. Bistrița-Năsăud
OBIECTIV	ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI FELDRU, JUD. BISTRIȚA-NĂSĂUD
BENEFICIAR	PRIMĂRIA COMUNEI FELDRU, JUD. BISTRIȚA-NĂSĂUD adresa: Str. Vasile Nașcu, Nr.186,Feldru, jud. Bistrița-Năsăud
PROIECTANT	S.C. BELETAGE S.R.L. - CLUJ-NAPOCA adresa: str. Unirii, nr. 3, ap. 26, Cluj-Napoca mobil: 0785.123.433 e-mail: office@beletage.ro
NUMĂR PROIECT	133/2023
DATA	octombrie 2023



PUG FELDRU - RLU

CUPRINS

<i>ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI FELDRU</i>	1
<i>PUG FELDRU</i>	1
<i>JUD. BISTRIȚA-NĂSĂUD</i>	1
BENEFICIAR	1
PRIMĂRIA COMUNEI FELDRU, JUD. BISTRIȚA-NĂSĂUD	1
PROIECTANT GENERAL	1
BELETAGE S.R.L., CLUJ	1
PROIECT NR.	1
133/2023	1
Cuprins	3
PARTEA 1. PREVEDERI GENERALE:	7
Capitolul 1. Prevederi generale	7
Articolul 1 Definiție și scop	7
Articolul 2 Domeniul de aplicare	8
PARTEA II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	9
Capitolul 2. Reguli cu privire la păstrarea integrității și protejarea patrimoniului natural și construit	9
Articolul 3. Terenuri agricole din extravilan	9
Articolul 4. Terenuri agricole din intravilan	9
Articolul 5. Suprafețe împădurite	10
Articolul 6. Resursele subsolului	10
Articolul 7. Resursele de apă și platforme meteorologice	10
Articolul 8. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate	10
Articolul 9. Definierea și delimitarea zonelor construite protejate	11
Articolul 10. Zone istorice de referință	12
Capitolul 3. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	13
Articolul 10. Expunerea la riscuri naturale	13
Articolul 11. Expunerea la riscuri tehnologice	14

Articolul 12. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice	14
Articolul 13. Asigurarea echipării edilitare.....	14
Articolul 14. Asigurarea compatibilității funcțiilor	15
Articolul 15. Procentul de ocupare a terenului	15
Articolul 16. Lucrări de utilitate publică	16
Capitolul 4. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor	17
<i>SECȚIUNEA I. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....</i>	<i>17</i>
Articolul 17. Orientare față de punctele cardinale	17
Articolul 18. Amplasarea față de drumurile publice	17
Articolul 19. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile	17
Articolul 20. Amplasarea față de căi ferate din administrarea Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române"	17
Articolul 21. Amplasarea față de aeroporturi	19
Articolul 22. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat.....	19
Articolul 23. Amplasarea față de aliniament	19
Articolul 24. Amplasarea în interiorul parcelei.....	19
<i>SECȚIUNEA II. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.....</i>	<i>21</i>
Articolul 25. Accese carosabile.....	21
Articolul 26. Accese pietonale și pentru biciclete.....	21
<i>SECȚIUNEA III. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ.....</i>	<i>21</i>
Articolul 27. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente.....	21
Articolul 28. Realizarea de rețele edilitare	22
Articolul 29. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare.....	23
<i>SECȚIUNEA IV. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR.....</i>	<i>23</i>
Articolul 30. Parcelarea	23
Articolul 31. Înălțimea construcțiilor	24
Articolul 32. Aspectul exterior al construcțiilor	24
<i>SECȚIUNEA V. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.....</i>	<i>24</i>
Articolul 33. Parcaje și garaje	24
Articolul 34. Spații verzi și plantate.....	25
Articolul 35. Împrejmuiri	25

Capitolul 5. Intrarea în vigoare și reglementarea situațiilor tranzitorii.....	26
Articolul 36. Intrarea în vigoare.....	26
Articolul 37. Reglementarea situațiilor tranzitorii.....	26
PARTEA III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ A UAT FELDRUI. UNITĂȚI teritoriale de referință.	29
Articolul 38. Lista zonelor funcționale, subzonelor funcționale și a unităților teritoriale de referință.....	29
PARTEA IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚILOR TERITORTIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILANUL UAT FELDRUI.....	31
Articolul 39. Prevederi la nivelul zonelor funcționale, subzonelor funcționale și unităților teritoriale de referință.....	31
Lir– Zonă de locuințe individuale cu caracter rural.....	33
Lc – Zonă de locuințe colective.....	41
IS –Zonă de instituții și servicii publice și de interes public.....	48
Ei – Zonă de activități economice cu caracter industrial	56
Et – Zonă de activități economice cu caracter terțiar	62
Ed – Zonă de construcții edilitare și construcții aferente.....	70
Tr – Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente	74
Tf – Zonă de circulație FERVIARĂ și amenajări aferente	78
Ve –Zonă cu rol de culoar ecologic de protecție a apelor	82
Vs – Zonă verde cu rol sportiv	86
At– Zonă de agrement și servicii turistice cu destinație publică sau privată	91
Az – Zonă vități agro-zootehnice.....	98
Gc – Zonă gospodărire comunală – cimitire și construcții aferente	105
ZCP_Lir– Zonă de locuințe individuale cu caracter rural clasată ca zonă protejată..	111
ZCP_Lc – Zonă de locuințe colective clasată ca zonă construită protejată.....	120
ZCP_IS –Zonă de instituții și servicii publice și de interes public clasată ca zonă construită protejată.....	127
ZCP_Et – Zonă de activități economice cu caracter terțiar clasată ca zonă construită protejată.....	135
ZCP_Ed – Zonă de construcții edilitare și construcții aferente clasată ca zonă construită protejată.....	143
DS – Zonă cu destinație specială	148
<i>Generalități - Caracterul zonei</i>	148

<i>Prevederi</i>	148
ANEXE	150
Anexa 1. Profile stradale	150
Anexa 2. Necesarul de parcaje	151



PARTEA 1. PREVEDERI GENERALE:

Prezentul regulament local de urbanism aferent planului urbanistic general al comunei Feldru, jud. Bistrița-Năsăud, este adoptat de către Consiliul Local al comunei Feldru, jud. Bistrița-Năsăud în temeiul art. 36 al. (5) lit. c din legea 215/2001 în conformitate și în aplicarea dispozițiilor legii 350/2001 și a Regulamentului general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525 / 1996 și se aplică pe teritoriul cuprins în limitele administrative ale comunei Feldru, jud. Bistrița-Năsăud.

La baza elaborării prezentului regulament local de urbanism stau:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planul Urbanistic Zonal elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT București indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajarea Teritoriului.
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 856 din 27 noiembrie 2002;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 933 din octombrie 2004, cu modificările și completările ulterioare;
- Reglementările cuprinse în P.U.G. ale comunei Feldru, județul Bistrița-Năsăud, elaborat în anul 1999 de către ATELIER AUTONOM DE PROIECTARE SRL, proiectul nr. 6/1999.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, publicată în Monitorul Oficial al României
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului;

CAPITOLUL 1. PREVEDERI GENERALE

ARTICOLUL 1 DEFINIȚIE ȘI SCOP

- (1) Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritoriale administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a comunei, în acord cu potențialul comunei și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.
- (2) Prezentul regulament local de urbanism însoțește și detaliază prevederile Planului urbanistic general – comuna Feldru, jud. Bistrița-Năsăud, referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, amplasare, dimensionare construcțiilor, amenajărilor exterioare și plantațiilor.

- (3) Autoritățile publice locale își rezervă datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile prezentului regulament local de urbanism, în scopul asigurării calității mediului construit, amenajat și plantat.

ARTICOLUL 2 DOMENIUL DE APLICARE

- (1) Prezentul Regulament Local de Urbanism, prin prevederile sale, stabilește reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritoriale administrative, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, stabilind condițiile și limitele de recunoaștere a dreptului de construire.
- (2) Se vor respecta și vor fi aplicate prescripțiile prezentului regulament la eliberarea certificatelor de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- (3) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic general conține prescripții obligatorii la autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament precum și, atunci când este cazul, a Planului urbanistic zonal și regulamentului aferent, precum și a eventualelor Planuri urbanistice de detaliu.
- (4) În afara prevederilor prezentului regulament, pentru obținerea autorizațiilor de construire se va respecta întregul pachet legislativ și normativ în vigoare care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de teren, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.
- (5) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului urbanistic general în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor iar un Plan urbanistic zonal ori un Plan urbanistic de detaliu nu este solicitat ca fiind obligatoriu prin prezentul Regulament ori prin Planul urbanistic general.
- (6) Fac excepție de la prevederile alin (5) zonele unde administrația publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea de Planuri urbanistice zonale (PUZ) sau Planuri urbanistice de detaliu (PUD). Terenurile pentru care se impune realizarea unor astfel de planuri sunt acelea care prezintă caracteristici speciale, atipice unității teritoriale de referință din care fac parte, prin geometrii neregulate sau prin construcții existente anterior prezentului Regulament ori acele terenuri ce nu SU fost sistematizate și viabilizate și pentru care se impune reparcelarea.
- (7) Pentru zonele construite protejate, evidențiate în Planul urbanistic general, vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale pentru Zone Construite Protejate (PUZCP), în acord cu metodologia de elaborare a documentațiilor de urbanism pentru astfel de zone, până la întocmirea unor astfel de documentații urbanistice fiind aplicabile dispozițiile speciale cu privire la aceste zone așa cum sunt acestea instituite prin prezentul regulament în secțiunea ce cuprinde dispozițiile speciale aplicabile la nivelul unității teritoriale de referință corespunzătoare.

CAPITOLUL 2. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

ARTICOLUL 3. TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN

- (1) Extravilanul este ocupat în principal cu terenuri agricole, păduri, pășuni, livezi, fânețe. Folosințele terenului din extravilan sunt evidențiate în planșa Încadrare în Teritoriu. Modificarea acestor suprafețe este permisă numai în sensul utilizării superioare a terenului agricol.
- (2) Unele construcții care, prin natura lor, pot provoca efecte de poluare a factorilor de mediu pot fi amplasate în extravilan. În acest caz, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organele de specialitate privind protecția mediului înconjurător. De asemenea, fac excepție construcțiile care, prin natura lor, nu se pot amplasa în intravilan, precum și adăposturile pentru animale.
- (3) Amplasarea construcțiilor pe orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă. În cazul siturilor arheologice se pot autoriza construcții numai după eliberare de sarcina arheologică.
- (4) Se exceptează de la prevederile alin. (3) construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarea țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

ARTICOLUL 4. TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN

- (1) Limita intravilanului comunei este stabilită prin Planul Urbanistic General. Doar în condițiile în care se documentează, justifică și este în interes public, pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, se admite introducerea în intravilan de terenuri agricole situate în extravilan, cu necesitatea asigurării accesului și realizării în prealabil a infrastructurii, respectiv rețelelor edilitare și a utilităților publice.
- (2) Terenurile agricole își schimbă funcțiunea conform planșelor desenate și se supun prevederilor articolului 4 din Hotărâre 525/1996 pentru aprobarea Regulament General de Urbanism.
- (3) Terenurile agricole care nu fac parte din zonele delimitate în vederea operațiunilor de urbanizare în prezentul Plan Urbanistic Zonal, păstrează destinația.
- (4) Noua limită de intravilan se stabilește prin elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.
- (5) Se permite eliberarea autorizației de construcție pe terenurile agricole din intravilan ce nu necesită scoaterea din circuitul agricol pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice orașului, cu respectarea condițiilor impuse de prezentul Regulament local de urbanism.

ARTICOLUL 5. SUPRAFEȚE ÎMPĂDURITE

- (1) Se permite autorizarea, ca excepție de la prevederile aliniatului (11) doar a acelor construcții sau lucrări cu rol de stabilizare a versanților, hidrotehnic pentru captarea, colectarea sau drenarea apelor sau lucrări forestiere.

ARTICOLUL 6. RESURSELE SUBSOLULUI

- (1) Pentru autorizarea executării construcțiilor definitive pe terenuri cu resurse ale subsolului, se vor aplica prevederile articolului 6 din Regulamentul general de urbanism (Hotărâre 525/1996)
- (2) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificabile ale subsolului, este interzisă.

ARTICOLUL 7. RESURSELE DE APĂ ȘI PLATFORME METEOROLOGICE

- (1) Pentru autorizarea executării construcțiilor definitive pe terenuri cu resurse de apă și platforme meteorologice, se vor aplica prevederile articolului 7 din Regulamentul general de urbanism (Hotărâre 525/1996).
- (2) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversarea a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorităților competente pentru protecția mediului.
- (4) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

ARTICOLUL 8. ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE

- (1) La data aprobării prezentului regulament, ariile naturale protejate existente pe teritoriul administrativ sunt cele prezentate în Memoriul General aferent Planului urbanistic general și delimitate în planșele desenate.
- (2) În cazul ariilor naturale protejate care fac obiectul unui plan de management, se vor autoriza intervențiile cu condiția respectării prevederilor acestui plan, privind modurile de ocupare și utilizare a terenurilor.
- (3) Ariile naturale protejate care, la data aprobării prezentului Regulament, nu dețin un plan de management, condiționează până la întocmirea unuia interdicția temporară de construire.
- (4) În acord cu prevederile Legii 107/1996 și a OUG 57/2007, Art. 14 este obligatorie realizarea unor fâșii de protecție – coridoare ecologice - în lungul cursurilor de apă, cu scopul de a proteja vegetația malurilor și a lucrărilor de pe malurile râurilor și a lacurilor, de a asigura accesului la albiile minore.
- (5) Canalizarea cursurilor de apă este strict interzisă. Acoperirea cursului apei pentru utilizări altele decât poduri sau pasarele, sau pe lungimi mai mari decât ampriza căii de transport care traversează albia este de asemenea interzisă.
- (6) Se vor respecta valorile date de relief, de perspectivele valoroase din oraș spre diferite peisaje naturale.

ARTICOLUL 9. DEFINIREA ȘI DELIMITAREA ZONELOR CONSTRUITE PROTEJATE

Definirea zonelor construite protejate (ZCP)- nota metodica

Metodologia de delimitare a zonelor construite protejate din teritoriul comunei Feldru a vizat parcurgerea următorilor pași:

- (1) Analiza și identificarea tuturor valorilor de patrimoniu construit;
- (2) Analiza și identificarea tuturor valorilor de patrimoniu natural;
- (3) Reperarea construcțiilor susceptibile să fie propuse ca monumente istorice de interes național sau local;
- (4) Reperarea construcțiilor cu valoare arhitecturală, istorică, stilistică sau memorială;
- (5) Reperarea construcțiilor tradiționale și a gospodăriilor tradiționale;
- (6) Identificarea zonelor cu valoare ambientală, care evocă imaginea satului tradițional;
- (7) Analiza evoluției istorice a zonelor construite;
- (8) Analiza valorilor peisajului natural, construit sau cultural;
- (9) Identificarea concentrărilor de patrimoniu din una din categoriile de mai sus sau din mai multe categorii simultan.

În sensul Legii 5/2000, există două tipologii de zone construite protejate, după tipul și gradul de protecție:

- (a) Zone construite protejate de interes național, care pot fi definite astfel:
 - (1) Pentru protejarea unuia sau mai multor imobile înscrise ca valori de patrimoniu cultural de interes național;
 - (2) Pentru protejarea unuia sau mai multor imobile clasate ca monument istoric (înscrise în Lista monumentelor istorice) și având categoria valorică A;
 - (3) Pentru concentrare de valori de patrimoniu cultural de interes național;
 - (4) Combinație a cazurilor enunțate mai sus.
- (b) Zone construite protejate de interes local, care pot fi definite astfel:
 - (1) Protejarea unuia sau mai multor imobile clasate ca monument istoric (înscrise în Lista monumentelor istorice) și având categoria valorică B ;
 - (2) Pentru protejarea unor valori depistate sau confirmate prin Studiul Istoric General, care nu beneficiază de statutul de monument istoric.

ARTICOLUL 10. ZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ

Z.I.R. - – zonă ce cuprinde monumente istorice înscrise în L.M.I. 2015 cu zonele de protecție ale acestora

(1) Lista obiectivelor de patrimoniu la data elaborării prezentului regulament:

Obiective de patrimoniu			
Nr.	Nume	Datare	Localizare
P1	BN-III-m-B-01735 - Bustul lui Vasile Nașcu, autor Corneliu Medrea	sec. al XX-lea	Resedință de comună FELDRU
P2	BN-II-m-B-01658 - Biserica ortodoxă „Sf. Arhangheli Mihail și Gavriil” Feldru	1783, 1849	Resedință de comună FELDRU

- (2) Obținerea autorizației de construire în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii.
- (3) Obținerea autorizației de construire în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre de Consiliu Județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii.
- (4) Pe baza concluziilor și recomandărilor Studiului de Fundamentare „Studiu istoric și peisagist”, cf. Legii 350/2001 cu modificările ulterioare și cf. Ordinului MTCT nr. 562/2003 este delimitată și insituite Zonele Istorice de Referință.
- (5) Asupra imobilelor care sunt monumente istorice, înscrise în Lista Monumentelor Istorice din 2015, nu se vor efectua nici un fel de intervenții, în afara celor permise de Legea 422/2001, republicată, și numai în condițiile stabilite de aceasta, sub sancțiunea legislației în vigoare, numai cu avizul Ministerul Culturii și Identității Naționale (MCIN) sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale acestuia.
- (6) Intervențiile asupra clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică, ambientală sau memorială vor obține autorizație de construire numai cu avizul MCIN doar dacă nu afectează valoarea identificată, după caz (structura, volumetria sau aspectul arhitectural al corpurilor).
- (7) Siturile arheologice care sunt monumente istorice, înscrise în Lista Monumentelor Istorice publicate în 2015, se află sub Incidența Legii 422/2001, republicată, fiind supuse reglementărilor și având servituți specifice în conformitate cu legea invocată mai sus.
- (8) Asupra punctelor de patrimoniu arheologic identificate înscrise în Registrul Arheologic National, orice fel de intervenție (exploatare agricolă sau forestieră, amenajare funciară, rutieră, exploatare a solului sau a subsolului, construcție și/sau amenajare a teritoriului) care afectează situl sau zona de interes, trebuie să fie condiționată de asistență arheologică sau, după caz, de cercetare sau descărcare de sarcină arheologică.

- (9) Zonele de interes arheologic se vor supune cercetării arheologice preventive, de salvare sau sistematice dacă se consideră necesară în urma supravegherii arheologice efectuată de către arheologi atestați MCIN.
- (10) Introducerea în intravilan a suprafețelor cu situri și zone cu potențial arheologic de toate tipurile se va face prin întocmirea planurilor urbanistice zonale cu avizul de specialitate al Ministerului Culturii și Cultelor, conform legislației în vigoare.
- (11) Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici față de specificul prezent și nici dezmembrări sau alipiri ale parcelarului existent. Nu se recomandă derogări de la regulamentele locale de urbanism prin documentații de urbanism P.U.D./ P.U.Z.. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații, acestea vor cuprinde documentația pentru Studiul de amplasament și Încadrare în volumetria de ansamblu.
- (12) Amplasarea construcțiilor pe parcelă va respecta organizarea gospodăriilor tradiționale. Construcțiile ce au acces din drumul principal vor fi retrase față de aliniament, respectând legislația în vigoare privind amplasarea construcțiilor față de axul drumurilor naționale.
- (13) Funcțiunea pretabilă pentru această zonă este cea de locuire împreună cu funcțiuni complementare locuirii.
- (14) Nu se admit construcții cu gabarit mare. Este interzisă amplasarea construcțiilor cu gabarit mare (nu se admit construcții peste 120 mp construite la sol și cu regim de înălțime mai mare de P+M) în conurile de vizibilitate ale monumentelor istorice. Înălțimea maximă măsurată la streșină nu va depăși 5,50 m, în nici un punct de pe conturul construcției în timp ce înălțimea maximă la coamă nu va depăși 11,00 m.
- (15) Lista siturilor arheologice aflate pe teritoriul administrativ al comunei Feldru, înscrise în Lista Monumentelor Istorice 2015

CAPITOLUL 3. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

ARTICOLUL 10. EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

- (1) Zonele de risc sunt delimitate de planșele de încadrare în teritoriu și Reglementări urbanistice, pe baza:
 - (a) Hărți de hazard și risc la inundații
 - (b) Studiu de inundabilitate
 - (c) Studiu cu risc geotehnic
- (2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județe prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.
- (3) Autorizarea construcțiilor aflate în zone cu risc de inundabilitate se va face cu avizul A.N. Apele Române Sucursala Regională.
- (4) Reglementările pentru zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren în cazul teritoriilor clasificate cu probabilitate medie, mare, și foarte mare de producere a alunecărilor de teren, vor fi în conformitate cu prevederile normativului privind

documentațiile geotehnice pentru construcții NP 074-2007. Expertizelor geotehnice realizate de specialiști vor determina soluția arhitecturii, structurii și utilităților construcțiilor, amenajarea terenului, monitorizarea execuției lucrărilor și a perioadei de existență a acestora anexată în Cartea construcției. Expertiza geotehnică este asumat de personalul autorizat care îl întocmește.

- (5) Intervențiile pentru înlăturarea pericolelor de riscuri naturale se vor realiza folosind materiale care să nu aibă efecte nocive asupra mediului înconjurător.

ARTICOLUL 11. EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE

- (1) Zonele care prezintă riscuri tehnologice, zonele de protecție aferente, precum și zonele de protecție sanitară sunt marcate pe planșele desenate.
- (2) În sensul prezentului regulament riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole, care prezintă pericol de inundații, explozii, radiații sau poluare a aerului, apei sau solului.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform legislației în vigoare.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție sanitară aferente surselor de apă potabilă, depozitelor de deșeuri, se va face cu aplicarea restricțiilor conforme legislației în vigoare.
- (5) Autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție sanitară a unităților care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației (Ord. 119/2014 Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației) - cimitire, ferme agro-zootehnice, stații de epurare, etc. se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.
- (6) Autorizarea executării construcțiilor ce pot genera riscuri tehnologice se face pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

ARTICOLUL 12. CONSTRUCȚII CU FUNCȚIUNI GENERATOARE DE RISCURI TEHNOLOGICE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

ARTICOLUL 13. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- (3) Se prevede, la nivel de parcelă, limitarea totală a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare. Este recomandată asigurarea colectării, evaporării naturale și infiltrării locale în sol, în interiorul parcelei a cărei suprafață exterioară se va sigila în limitele stabilite de prezentul Regulament de Urbanism.

- (4) Se prevede existența pe fiecare parcelă a unei platforme sau a unui spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere. Ele vor fi dimensionate astfel încât să permită colectarea selectivă a deșeurilor și accesul dintr-un drum public.

ARTICOLUL 14. ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR

- (1) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale ale prezentului Regulament.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism.
- (3) Derogarea de la prevederile prezentului regulament se realizează conform legislației în vigoare.
- (4) Acordul vecinilor, prevăzut la punctul 2.5.6. al secțiunii "Piese scrise" din cap. A "Documentația tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire - DTAC" din Anexa nr. 1 a Legii 50/1991 este necesar atunci când cadrul legislativ în vigoare o impune.
- (5) Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări ce nu sunt permise prin prezentul regulament, se interzice realizarea de construcții sau amenajări care rezultă în sporirea suprafeței utile ale acestor utilizări.

ARTICOLUL 15. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- (1) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime sunt instrumente urbanistice de control al proiectării construcției. Valorile acestora trebuie să fie mai mici sau egale cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Atingerea simultană a valorilor maxime permise de prezentul regulament nu este necesară.
- (2) Calculul indicilor urbanistici respectă următoarele reguli:
- a. Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (Legea 350/2001)
- b. Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (Legea 350/2001)
- c. Pe terenurile în pantă, unde nivelurile clădirilor/corpurilor de clădire pe cel puțin pe o latură a acestora prezintă pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, ele sunt considerate subsoluri și vor fi luate ca atare la calculul indicelui CUT.
- d. Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- i. dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
 - ii. dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (Legea 350/2001).
- (3) Indicii urbanistici stabiliți în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului sunt descriși în Partea a III-a a prezentului Regulament.

ARTICOLUL 16. LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

- (1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul Urbanistic General pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin art. 6 din Legea 33/1994.
- (2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.
- (3) Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului publicului.
- (4) Drumurile și/sau căile de acces rezervate accesului privat sunt reprezentate de cele ce îndeplinesc atât cerința de a fi în proprietatea exclusivă a uneia sau mai multor proprietari persoane private cât și cerința de a fi clasificate ca fiind private în Planurile Urbanistice Zonale.
- (5) Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistența socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea; protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea tarii, ordinea publică și siguranța națională.
- (6) Pentru orice alte lucrări în afara celor prevăzute în alin. (21), utilitatea publică se declară, pentru fiecare caz în parte, prin lege.

SECȚIUNEA I. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

ARTICOLUL 17. ORIENTARE FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

- (1) Autorizarea construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform normelor în vigoare.
- (2) Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul MS nr. 119/2014 – Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I nr. 127 din 21 februarie 2014, cu modificările ulterioare.

ARTICOLUL 18. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

- (1) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
- (2) Se vor respecta prevederile din H.G. 36/1996 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele privind exploatarea și menținerea în bună stare a drumurilor publice; din Ordonanța 43/1997 republicată privind regimul juridic al drumurilor, precum și condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în art. 18 din R.G.U.
- (3) În zona drumurilor publice din extravilan se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
 - a. construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare
 - b. parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.)
 - c. conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigetei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen
- (4) Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate la alin. (5), este permisă doar cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

ARTICOLUL 19. AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI NAVIGABILE EXISTENTE ȘI CURSURI DE APA POTENȚIAL NAVIGABILE

Nu este cazul.

ARTICOLUL 20. AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI FERATE DIN ADMINISTRAREA REGIEI AUTONOME "SOCIETATEA NAȚIONALĂ A CĂILOR FERATE ROMÂNE"

- (1) La data adoptării prezentului act, zona de protecție și zona de siguranță a căilor ferate este reglementată de OUG NR 12 DIN 07/07/1998, aprobată prin Legea nr. 89/1999, conform căreia :
 - a) În sensul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevederilor evenimentelor de cale ferată se institue zonă de siguranță și zonă de protecție a infrastructurii feroviare publice.

- b) Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fășii de teren, în limita de 20 de m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației terenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.
 - c) În această zonă este strict interzisă efectuarea de lucrări de edificare a construcțiilor indiferent de proprietarul terenului.
 - d) Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 de m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora.
- (2) Se interzice amplasarea de construcții în zona de siguranță a infrastructurii feroviare altele decât cele necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecția mediului.
- (3) În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, numai cu avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și a Locuinței:
- a. construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată
 - b. construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
 - c. instalații fixe pentru tracțiune electrică;
 - d. instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.
- (4) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează numai cu avizarea prealabilă de către Compania Națională de Căi Ferate C.F.R. - S.A. și al Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.
- (5) Zona de protecție este marcată pe planșa Reglementări Urbanistice.
- (6) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. - S.A. și al Ministerului Transporturilor și Infrastructurii și anume:
- a) Căi ferate industriale;
 - b) Lucrări hidrotehnice;
 - c) Traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
 - d) Subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.
- (7) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:
- a. amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
 - b. efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
 - c. depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a

infrastructurii căilor ferate române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

- (8) Amenajările și instalațiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor prevăzute la alin. (6) se pot realiza pe baza de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. S.A. și cu autorizația Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.
- (9) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. - S.A., pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. - S.A. și al Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.

ARTICOLUL 21. AMPLASAREA FAȚĂ DE AEROPORTURI

Nu este cazul.

ARTICOLUL 22. RETRAGERI FAȚĂ DE FÂȘIA DE PROTECȚIE A FRONTIEREI DE STAT

Nu este cazul.

ARTICOLUL 23. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. Dacă PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.
- (2) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.
- (3) Amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supratereane ale clădirilor. Regulile se aplică și demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.
- (4) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD. (Legea 350/2001 art.32, 46).

ARTICOLUL 24. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- (1) Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor în vigoare.
- (3) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu și va respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil și distanțele minime

obligatorii necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.



SECȚIUNEA II. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ARTICOLUL 25. ACCESE CAROSABILE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces (cu o lățime de min 4 m) la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Permitearea intervențiilor mijloacelor de stingere a incendiilor este obligatoriu să fie asigurată de caracteristicile acceselor la drumurile publice.
- (2) Numărul și caracteristicile acceselor prevăzute la alin. (1) se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul zonificărilor funcționale cuprinse în prezentul Regulament.
- (3) Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 26. ACCESE PIETONALE ȘI PENTRU BICICLETE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- (4) Pe străzile cu rol de deservire locală, traseele pentru bicicliști vor fi comune cu cele pentru vehicule.

SECȚIUNEA III. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

ARTICOLUL 27. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) Se permit derogări de la prevederile alin. (1) pentru locuințe, cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- (3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungască rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască de noi rețele.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor, în cazul acordării unei derogări pe baza alineatului (2) și (3), poate fi emisă doar după recepționarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere/prelungire/realizare a rețelelor edilitare.

- (5) Derogarea reglementată la alin. (2) și (3) nu este valabilă pentru zonele de urbanizare, unde este obligatorie procedura de urbanizare.

ARTICOLUL 28. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

- (1) Rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, dacă legea nu dispune altfel.
- (2) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza/finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea prescripțiilor stabilite prin Planul Urbanistic General.
- (3) Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (4) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.
- (5) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică.
- (6) Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.
- (7) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markere, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- (8) Rețelele existente de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.
- (9) Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.
- (10) Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
- (11) Prin excepție de la prevederile alin. (14) - (18), cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană sau, prin reutilizarea infrastructurilor existente, în intravilanul și extravilanul comunelor, satelor și localităților aparținătoare orașelor și municipiilor. (alineat introdus prin art. unic pct. 2 din H.G. nr. 1180/2014, în vigoare de la 30 decembrie 2014).

ARTICOLUL 29. PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELELOR EDILITARE

- (1) Rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei.
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

SECȚIUNEA IV. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 30. PARCELAREA

- (1) Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în minim 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecția mediului.
- (2) Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care SU ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și / sau forme diferite față de situația lor inițială. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, fără ca acestea să fie construite sau nu. Ea are scopul obținerii unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.
- (3) În cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea Certificatului de Urbanism. De asemenea, în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici (procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului), în valorile maxim admise pe lotul dezmembrat, dar și raportat la suprafața parcelei înaintea dezmembrării ei și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.
- (4) Dacă reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință, a zonelor și subzonelor funcționale din prezentul regulament nu prevăd altfel, se consideră construibile numai parcelele care respectă cumulativ următoarele condiții:
 - a. front la stradă de minimum 12 m;
 - b. adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
 - c. suprafața parcelei de minim 500 mp pentru clădiri înșiruite și pentru clădiri cuplate și de minim 700 mp pentru clădiri amplasate izolat.
- (5) Sunt considerate loturi construibile doar loturile care se încadrează în prevederile alin. (4).
- (6) În cadrul operațiunilor de parcelare și de reparcelare, deținătorii terenurilor care fac obiectul operațiunii vor ceda în beneficiul public terenul necesar realizării obiectivelor de utilitate publică, conform Planului urbanistic general, a prezentului regulament și a Planurilor urbanistice zonale de parcelare.
- (7) Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică are autoritatea ca în cazul în care

pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii.

ARTICOLUL 31. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.
- (2) În sensul prezentului regulament, înțelesul termenilor subsol, demisol și mansardă este acela cuprins în legislația în vigoare.
- (3) Este permisă realizarea de demisoluri sau subsoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul Regulament o interzice.
- (4) Realizarea subsolului sau demisolului este condiționată de caracteristicile geotehnice ale terenurilor. Prezența lui rezultă din necesitățile funcționale și tehnice.
- (5) În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural este cea mai ridicată.

ARTICOLUL 32. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei – așa cum este el descris în Secțiunea 1 a fiecărei zone funcționale – și peisajului urban. (HG 525/1996, Art. 32)
- (2) 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).
- (3) Se vor respecta reglementările descrise la nivelul zonificării funcționale ce vizează elementele arhitecturale, volumetria, materialele, cromatica, decorațiunile fațadelor.
- (4) Asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor stă sub incidența autorității publice locale ce își rezervă dreptul de a condiționa autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea comisii specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbană.

SECȚIUNEA V. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

ARTICOLUL 33. PARCAJE ȘI GARAJE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, conform cerințelor prezentului Regulament.
- (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.
- (3) Excepțiile de la prevederile al. (1) și al. (2) sunt specificate în cadrul secțiunii „Staționarea autovehiculelor”, aferent reglementărilor dedicate fiecărei zone funcționale în parte, cuprinse în prezentul Regulament.

- (4) Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor cuprinse în prezentul regulament și conform Anexei 1 la prezentul Regulament.
- (5) Executarea construcțiilor destinate parcării autovehiculelor (parcaje multietajate, subterane sau supraterane sau a parcajelor colective multietajate aferente zonelor rezidențiale) se autorizează pe baza documentațiilor de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal sau Plan Urbanistic de Detaliu, aprobate conform legii.

ARTICOLUL 34. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.
- (2) Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața proiectului aferent, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale. În acest sens, documentațiile de urbanism (PUZ și PUD) vor consemna în cadrul planșei „Situția existentă, disfuncționalități” poziția exactă și esența pentru arborii maturi existenți în zona studiată. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (DTAC) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți pe parcelă, a celor propuși pentru tăiere și a celor propuși spre plantare prin proiect. Prin arborii maturi se înțelege, în sensul prezentului regulament, arborii a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare decât 50 cm.
- (3) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații sau acestea sunt degradate, se vor planta arborii, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Zonificării funcționale cuprinse în prezentul Regulament, cu respectarea următoarelor condiții:
 - a. prin documentațiile tehnice se stabilesc următoarele: pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor;
 - b. arborii vor avea un număr minim de replantări în pepinieră
 - c. înălțimea minimă a arborilor va fi de 2,50 m
 - d. arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 14 cm (măsurată la un metru deasupra solului)
 - e. distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,5 m
- (4) Se recomandă respectarea prescripțiilor Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități (Legea 343/2007).
- (5) În cadrul parcajelor publice se va prevedea un arbore la fiecare 4 locuri de parcare. Limitele laterale ale parcării vor fi plantate cu un gard viu de 1,2 m înălțime.

ARTICOLUL 35. ÎMPREJMUIRI

- (1) În condițiile prezentului regulament se permite autorizarea a următoarelor tipuri de împrejmuiri:
 - a. Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale și asigurarea protecției vizuale;

- b. Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- (2) Ambele categorii enunțate de al. (1) , se supun specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul zonificării funcționale cuprinse în prezentul Regulament.
 - (3) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul clădirilor aflate pe parcelă.
 - (4) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta sau bloca utilizarea spațiului public.
 - (5) Dacă reglementările privind zonificările funcționale nu descriu alte cerințe, împrejmuirile din aliniament vor avea o parte inferioară opacă - un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm - și o parte superioară transparentă ce nu obstrucționează vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
 - (6) Se interzice utilizarea materialelor în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (de ex. garduri prefabricate din beton) ce pot avea un caracter poluant și din punct de vedere vizual.

CAPITOLUL 5. INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII

ARTICOLUL 36. INTRAREA ÎN VIGOARE

- (1) Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 prin aprobarea de către Consiliul Local al comunei Feldru, jud. Bistrița-Năsăud.
- (2) Prezenta documentație abrogă și înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comuna Feldru, jud. Bistrița-Năsăud, elaborat în anul 1999 de către ATELIER AUTONOM DE PROIECTARE SRL, proiectul nr. 6/1999.

ARTICOLUL 37. REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII

- (1) În urma aprobării prezentului Regulament, noile Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) cu Regulamentele aferente ori Planuri Urbanistice de Detaliu (PUD) vor fi întocmite doar în cazul și cu observarea prevederilor prezentului Regulament și a Planului Urbanistic General.
- (2) Certificatele de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora. În cazul cererii de prelungire a valabilității certificatului de urbanism emis anterior, prelungirea se va realiza în conformitate cu prevederile prezentului regulament.
- (3) Autorizațiile de Construire emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a autorizației. În cazul cererii de prelungire a valabilității autorizației emise anterior, autoritatea publică va identifica diferențele majore între prescripțiile prezentului regulament și caracteristicile relevante și indicii urbanistici ale construcției aprobate.
- (4) Planurile Urbanistice Zonale (PUZ) și Planurile Urbanistice de Detaliu (PUD) aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament și pentru care a fost stabilită o perioadă de valabilitate prin Hotărârea Consiliului Local al comuna Feldru, jud. Bistrița-

Năsăud, rămân în vigoare până la expirarea perioadei de valabilitate, după care pentru suprafața în cauză intră în vigoare prevederile prezentului Regulament.

- (5) Ca derogare de la prevederile alin. (4), reglementările privind servituțile de utilitate publică și alte restricții instituite prin noul Plan Urbanistic General se vor aplica imediat.

PARTEA III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ A UAT FELDRUI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

ARTICOLUL 38. LISTA ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR FUNCȚIONALE ȘI A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Planul urbanistic general al comunei Feldru stabilește următoarele zone și subzone funcționale, precum și unități teritoriale de referință:

UNITĂȚI ȘI MACROUNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ				
NR. CRT	DENUMIRE UTR	POT max	CUT max	RH max
ZL- ZONA REZIDENȚIALĂ				
1.	Lir – Zona de locuințe individuale cu caracter rural	30%	0,9	D/S +P+M (10.00 m)
2.	Lc- Zonă de locuințe colective	40%	2,0	S/D+P+4E+M (22.00m)
ZI-ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII				
3.	Is-Zonă de instituții și servicii publice și de interes public	50%	2,5	S/D+P+2E+M
ZE- ZONA ACTIVITĂȚI ECONOMICE				
4.	Ei- Zonă de activități economice cu caracter industrial	60%	1,20	S/D+P+2E+M
5.	Et- Zonă de activități economice cu caracter terțiar	40%	2.00	S/D+P+2E+M
ZEd - ZONĂ DE CONSTRUCȚII EDILITARE				
6.	Ed- Zonă de construcții edilitare și construcții aferente	50%	2.00	Conform cerințelor tehnice.
ZTR - ZONA CĂI DE COMUNICAȚII, TRANSPORT ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE				
7.	Tr- Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente	Nu e cazul		
8.	Tf - Zonă de circulație feroviară și amenajări aferente	Nu e cazul		
ZV - ZONA PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM, PERDELE DE PROTECȚIE				
9.	Ve- Zonă cu rol de culoar ecologic de protecție a apelor	1%	0,1	
10.	Vs- Zonă verde cu rol sportiv	10%	0,2	S/D+P+1E+M
ZAt - ZONA AGREMENT ȘI SERVICII TURISTICE				
11.	At- Zonă de agrement și servicii turistice cu destinație publică sau privată	30%	0,9	D/S +P+M (10.00 m)
ZAz- ZONĂ DE UNITĂȚI AGRO-ZOOTHENICE				
12.	Az- Zonă de unități agro-zoothenice	50%	1.0	D/S +P+M (10.00 m)

ZG - ZONA GOSPODĂRIRE COMUNALĂ				
13.	Gc - Gospodărire comunală – cimitire și construcții aferente	2%	0,04	S/D+P+M
ZCP – ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ				
14.	ZCP_Lir – Zona de locuințe individuale cu caracter rural clasată ca zonă construită protejată	30%	0,9	D/S +P+M (10.00 m)
15.	ZCP_Lc- Zonă de locuințe colective clasată ca zonă construită protejată	40%	2,0	S/D+P+4E+M (22.00m)
16.	ZCP_Is-Zonă de instituții și servicii publice și de interes public clasată ca zonă construită protejată	50%	2,5	S/D+P+2E+M
17.	ZCP_Et- Zonă de activități economice cu caracter terțiar clasată ca zonă construită protejată	40%	2.00	S/D+P+2E+M
18.	ZCP_Ed- Zonă de construcții edilitare și construcții aferente clasată ca zonă construită protejată	50%	2.00	Conform cerințelor tehnice.

PARTEA IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILANUL UAT FELDRUI

ARTICOLUL 39. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Planul urbanistic general al comunei Feldru, jud. Bistrița-Năsăud stabilește următoarele reglementări la nivelul zonelor și subzone funcționale, precum și unități teritoriale de referință.

Lir– ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU CARACTER RURAL

(Zonă situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitecturale)

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă aflată în intravilan ce are caracter rezidențial tipic rural, unifamilial. Organizarea pe parcelă constă în: construcție destinată locuirii, anexe aferente, spații libere sau plantate. Parcelele au formă regulată, de obicei cu latura scurtă spre stradă. Regimul de construire este izolat sau cuplat, cu fronturi mici la stradă.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În zonele unde există riscuri naturale sau antropice, autorizarea construcțiilor se va face cu condiția elaborării unui plan de soluții menite să înlăture efectele acestora. Este obligatorie efectuarea unor studii și expertize geotehnice de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. Se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului în arealele unde există construcții existente ce urmează a fi demolate.

În zonele afectate de zona de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, a căilor de comunicații, autorizarea construcțiilor este condiționată de respectarea restricțiilor specifice stabilite de legislația în vigoare. Dacă în urma modificărilor legislative apar diferențe față de aceste zone regăsite în planșele prezentului Plan urbanistic general și marcate în conformitate cu legislația în vigoare la data elaborării, construcțiile noi se vor supune modificărilor legislative.

În zonele adiacente valorilor de patrimoniu cultural construit marcate pe planșele prezentului Plan urbanistic general, în baza studiului de fundamentare istoric aferent, obținerea autorizației de construire este condiționată de respectarea legislației în vigoare.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Servituțiile și interdicțiile generate de obiectivele de utilitate publică vor fi respectate, conform prezentului Plan Urbanistic General.

Sunt de utilitate publică terenurile necesare lucrărilor privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile etc.; realizarea căilor de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; echiparea tehnico-edilitară (sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare); instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor etc.; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor

naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. Identificarea acestor terenuri se realizează în urma elaborării documentațiilor de urbanism în conformitate cu prevederile legale.

Pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică este interzisă.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Modernizarea și extinderea tramei stradale și rețelelor edilitare, după caz. Lucrările vor fi realizate în baza proiectelor de specialitate conform prezentului Plan urbanistic general și al legislației în vigoare. Profilele transversale ale străzilor vor prevedea în mod obligatoriu trotuare de 1,50 m lățime și piste pentru bicicliști, după caz.

Rețelele edilitare se vor monta în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale.

Anexe (garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine).

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700mp, caz în care se va elabora P.U.D.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii ;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- să nu includă alimentație publică;
- să se obțină acordul vecinilor

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

- să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;
- să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate; conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
- pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

Extinderea și mansardarea construcțiilor existente cu condiția respectării atât a normelor de amplasare, configurare și echipare cât și a procentului maxim de ocupare al terenului (POT) și a coeficientului maxim de utilizare a terenului (CUT) stabilite prin prezentul regulament.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de la punctul 1 și punctul 2 sunt interzise.

Sunt interzise locuințele colective.

Sunt interzise orice activități industriale, de servicii și producție industrială sau agricolă, de depozitare și comerț en-gros care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri și orice activități industriale.

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

Sunt interzise orice amenajări care poate determina evacuarea apelor pluviale în spațiul public și pe parcele adiacente.

SECȚIUNEA 3: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate noi construcții vor respecta cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 12 m lățime;
- b) suprafața minimă a parcelei de 500 mp;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Se admit abateri de 10% doar față de una dintre condițiile de mai sus.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțele urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D. prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Se admit operațiuni de comasare și divizare a parcelelor cu condiția respectării condițiilor de mai sus.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.

Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și cel privat rezultată în urma operațiunii de lărgire a străzilor.

Retragerea de la aliniament va fi stabilită astfel:

- a) dacă există o retragere unitară (retragere egală pentru minim două parcele învecinate), clădirile noi se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile existente alăturate ce au retragerea egală;
- b) dacă nu există o retragere unitară (retragere variabilă și inegală pentru parcelele învecinate), clădirile noi se vor retrage cu minim 6 m față de aliniament și nu mai puțin de 10,5 m din axul drumului;
- c) dacă parcela este de colț, retragerea față de aliniament se va face pentru toate laturile care se învecinează cu spațiul public. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE PARCELĂ SE SUPUNE PREVEDERILOR CODULUI CIVIL.

În situația în care există un calcan vecin, construcția nouă se va alipi la acesta. Pentru clădirile alipite, lungimea calcanului măsurată de la aliniament nu va depăși 20 m.

Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor retrage obligatoriu față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la streășină sau cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor retrage obligatoriu față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii măsurată la streășină sau cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

Pentru parcelele de colț, se consideră limită laterală ca fiind limita opusă laturilor ce se învecinează cu spațiul public. Astfel se consideră că limita posterioară lipsește în cazul parcelelor de colț.

Se admite alipirea garajelor de limitele laterale ale parcelelor doar dacă înălțimea calcanului rezultat nu depășește 3 m și lungimea calcanului nu depășește 6 m. Este obligatorie retragerea garajelor cu cel puțin 6 m față de limita posterioară.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă între două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, măsurată la streășină sau cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

Anexele gospodărești se vor retrage 10 m de la construcția cu funcțiunea de locuire. Se admite alipirea anexelor gospodărești între ele sau de construcția ce are funcțiunea de locuință cu condiția să respecte normele de sănătate sanitar-veterinară și ale populației.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului specific și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile pe lot și la garaje, conform normelor. Accesul carosabil pe parcelă va avea lățimea de minim 4 m.

Aleile carosabile și pietonale din interiorul parcelei vor fi alcătuite din suprafețe nesigilabile realizate din pavaje naturale sau artificiale, dale prefabricate, dale îniebdate, pietriș sau zgură, evitându-se suprafațatele sigilate de tip asfaltice sau suprafețele betonate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcajele necesare funcțiunii vor fi obligatoriu asigurate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat în conformitate cu Anexa 2 la prezentul regulament.

Necesarul de parcaje pentru funcțiunea de locuire: 2 locuri de parcare. Dimensiunile unui loc de parcare sunt de 2,50 x 5 m pentru autoturisme și 0,50 x 2 m pentru biciclete.

Se prevede un copac plantat la 3 locuri de parcare.

Staționarea și parcarea autovehiculelor în zona drumurilor publice se va face la minim 5 m față de ferestrele construcțiilor din interiorul parcelei.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim poate avea exclusiv doar aceste configurații: D+P+M, , S+P+M (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – Parter, M – mansardă).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la streșină sau la cornișă în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, și nu depreciază aspectul estetic general al zonei (HG 525/1996, Art. 32).

Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie, raport plin-gol 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).

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului – locuire individuală cu caracter rural. Se interzice realizarea paștelor arhitecturale și imitarea stilurilor istorice.

Este interzisă folosirea culorilor stridente care nu se încadrează în imaginea generală a peisajului. Culorile permise sunt cât mai apropiate de cele naturale: alb, bej, ocru etc.

Este recomandat să se utilizeze materiale naturale, specifice contextului local: lemn, piatră, materiale ceramice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUARE A DEȘEURILOR

Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară.

Obținerea autorizației de construire este condiționată de asigurarea racordării la rețelele edilitare publice existente (apă, canalizare, energie electrică, telecomunicații, gaz). Dacă acestea lipsesc, se impune asigurarea unei soluții de echipare în sistem individual în baza normelor în vigoare, până la realizarea rețelelor/instalațiilor centralizate.

Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea colectării apelor menajere reziduale, lucrări care cad în sarcina beneficiarului și a Consiliului Local.

Pentru a păstra intact caracterul specific rural, se recomandă montarea rețelelor și a echipamentelor specifice, după caz, în subteran ori în incinte special amenajate sau nișe în construcție care să nu afecteze funcțiunea.

Contoarele vor fi amplasate în nișe mascate în planul împrejuririi.

Pentru toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil.

Este recomandată echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabilă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale ce respectă prevederile Codului Civil cu privire la picătura streașinei.

Se interzice amplasarea pe fațada principală, către stradă, a echipamentelor de climatizare, tuburilor de evacuare a gazelor arse, a antenelor TV. Acestea se vor amplasa pe fațada posterioară.

Se va amenaja în interiorul parcelei o platformă sau un spațiu interior cu destinația colectării deșeurilor menajere. Platformele destinate colectării selective amplasate în spațiul public se vor amplasa la distanța de minim 10 m față de ferestrele construcțiilor.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi și spații plantate în suprafață de minim 40% din suprafața parcelei.

Se va amenaja și planta suprafața cuprinsă între aliniament și fațada frontală a construcției.

Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor vegetația înaltă matură având peste 3 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm. Fac excepție situațiile în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în cazurile în care împiedică realizarea construcției.

În cazul tăierii unui arbore se vor planta alții în schimb în perimetrul parcelei. Se recomandă plantarea de specii locale de arbori și pomi, specifice zonei.

Se va amenaja și planta suprafața cuprinsă între aliniament și fațada frontală a construcției.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita utilizarea excesivă a suprafețelor nesigilate pentru alei peste minimul necesar pentru accese și trotuare de gardă.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme caracterului local (se recomandă utilizarea materialelor specifice locale – piatră, lemn, metal, plasă de sârmă etc.)

Împrejmuirile din aliniament vor avea o parte inferioară opacă - un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm - și o parte superioară transparentă ce nu obstrucționează vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Porțile de acces se vor deschide către interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii pentru a împiedica desfășurarea circulației publice.

Împrejmuirile de pe limitele laterale, respectiv de pe limita posterioară vor avea maximum 2,20 m înălțime, vor fi de tip transparent sau opac și vor fi realizate în conformitate cu Codul Civil.

SECȚIUNEA 4: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

POT maxim = 30%

16. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,9

LC – ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE

(Zonă situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitecturale)

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă aflată în intravilan ce are caracter rezidențial de tip colectiv. Organizarea pe parcelă constă în: construcțiile destinate locuirii, spații libere sau plantate și parcaje. Parcelele au formă regulată, de obicei cu latura scurtă spre stradă.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În zonele unde există riscuri naturale sau antropice, autorizarea construcțiilor se va face cu condiția elaborării unui plan de soluții menite să înlăture efectele acestora. Este obligatorie efectuarea unor studii și expertize geotehnice de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. Se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului în arealele unde există construcții existente ce urmează a fi demolate.

În zonele afectate de zona de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, a căilor de comunicații, autorizarea construcțiilor este condiționată de respectarea restricțiilor specifice stabilite de legislația în vigoare. Dacă în urma modificărilor legislative apar diferențe față de aceste zone regăsite în planșele prezentului Plan urbanistic general și marcate în conformitate cu legislația în vigoare la data elaborării, construcțiile noi se vor supune modificărilor legislative.

În zonele adiacente valorilor de patrimoniu cultural construit marcate pe planșele prezentului Plan urbanistic general, în baza studiului de fundamentare istoric aferent, obținerea autorizației de construire este condiționată de respectarea legislației în vigoare.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Servituțiile și interdicțiile generate de obiectivele de utilitate publică vor fi respectate, conform prezentului Plan Urbanistic General.

Sunt de utilitate publică terenurile necesare lucrărilor privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile etc.; realizarea căilor de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; echiparea tehnico-edilitară (sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare); instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor etc.; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor

naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. Identificarea acestor terenuri se realizează în urma elaborării documentațiilor de urbanism în conformitate cu prevederile legale.

Pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică este interzisă.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Modernizarea și extinderea tramei stradale și rețelelor edilitare, după caz. Lucrările vor fi realizate în baza proiectelor de specialitate conform prezentului Plan urbanistic general și al legislației în vigoare. Profilele transversale ale străzilor vor prevedea în mod obligatoriu trotuare de 1,50 m lățime și piste pentru bicicliști, după caz.

SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe colective;

Spații comerciale la parterul blocurilor de locuințe

Spații de circulație, garaje, spații vezi amenajate

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU), de preferat pe parcela aferentă.

Se admit construcții cu rol de dotări publice, echipamente tehnico- edilitare, spații de circulație, cu condiția ca acestea să nu se realizeze în detrimentul spațiilor verzi publice

Se admit lucrări de reabilitare/modernizare cu următoarele condiții: termoizolarea clădirilor se va realiza unitar, pe corpuri/tronsoane de clădire, folosind aceleași materiale și culori identice (discrete).

Funcțiunile comerciale și de servicii complementare sau compatibile zonei sunt admise numai la parter, cu condiția ca acestea să nu presupună extinderi sau accese inestetice

La nivelele superioare sunt permise funcțiuni de birouri, consultanță, proiectare, cercetare, etc, cu condiția ca acestea să nu incomodeze spațiul locativ prin fluxuri mari de vizitatori sau poluare fonică.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- orice alte funcțiuni decât cele prevăzute la articolele 1 și 2.
- Se interzic orice activități de depozitare necontrolată în spațiile publice, construirea de noi garaje individuale, termoizolarea și finisarea etapizată a fațadelor (acestea se vor realiza unitar, pe corp de clădire și cu aceleași materiale și culori identice).

SECȚIUNEA 3: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate noi construcții vor respecta cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 20 m lățime;
- b) suprafața minimă a parcelei de 1500 mp;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Se admit abateri de 10% doar față de una dintre condițiile de mai sus.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D. prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Se admit operațiuni de comasare și divizare a parcelelor cu condiția respectării condițiilor de mai sus.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.

Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și cel privat rezultată în urma operațiunii de lărgire a străzilor.

Retragerea de la aliniament va fi stabilită astfel:

- a) dacă există o retragere unitară (retragere egală pentru minim două parcele învecinate), clădirile noi se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile existente alăturate ce au retragerea egală;
- b) dacă nu există o retragere unitară (retragere variabilă și inegală pentru parcelele învecinate), clădirile noi se vor retrage cu minim 6 m față de aliniament și nu mai puțin de 10,5 m din axul drumului;

- c) dacă parcela este de colț, retragerea față de aliniament se va face pentru toate laturile care se învecinează cu spațiul public. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

În situația în care există un calcan vecin, construcția nouă se va alipi la acesta. Pentru clădirile alipite, lungimea calcanului măsurată de la aliniament nu va depăși 20 m.

Clădirile se vor retrage obligatoriu față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la streășină sau cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

Pentru parcelele de colț, se consideră limită laterală ca fiind limita opusă laturilor ce se învecinează cu spațiul public. Astfel se consideră că limita posterioară lipsește în cazul parcelelor de colț.

Se admite alipirea corpurilor de clădire destinate parcării de limitele laterale ale parcelelor doar dacă înălțimea calcanului rezultat nu depășește 3 m și lungimea calcanului nu depășește 6 m.

Clădirile se vor retrage obligatoriu față de limita posterioară ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la streășină sau cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă între două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, măsurată la streășină sau cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului specific și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile pe lot și la garaje, conform normelor. Accesul carosabil pe parcelă va avea lățimea de minim 6 m.

Aleile carosabile și pietonale din interiorul parcelei vor fi alcătuite din suprafețe nesigilabile realizate din pavaje naturale sau artificiale, dale prefabricate, dale înierbate, pietriș sau zgură, evitându-se suprafațele sigilate de tip asfaltice sau suprafețele betonate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în locurile special amenajate și vor fi obligatoriu asigurate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat în conformitate cu Anexa 2 la prezentul regulament.

Necesarul de parcaje pentru funcțiunea de locuire: 2 locuri de parcare. Dimensiunile unui loc de parcare sunt de 2,50 x 5 m pentru autoturisme și 0,50 x 2 m pentru biciclete.

Se prevede un copac plantat la 3 locuri de parcare.

Staționarea și parcarea autovehiculelor în zona drumurilor publice se va face la minim 5 m față de ferestrele construcțiilor din interiorul parcelei.

Se recomandă desființarea garajelor individuale și amenajarea parcarilor.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Regim de înălțime maxim admis: P+4.

Suplimentar se admit niveluri precum demisol, mansardă sau etaj retras.

Înălțimea maximă admisă la cornișă: 18 m

Înălțimea maximă admisă la coamă : 22 m

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, și nu depreciază aspectul estetic general al zonei (HG 525/1996, Art. 32).

Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie, raport plin-gol 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).

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului – locuire colectivă. Se interzice realizarea pașișelor arhitecturale și imitarea stilurilor istorice.

Este interzisă folosirea culorilor stridente care nu se încadrează în imaginea generală a peisajului. Culorile permise sunt cât mai apropiate de cele naturale: alb, bej, ocră etc.

Este recomandat să se utilizeze materiale naturale, specifice contextului local: lemn, piatră, materiale ceramice.

Marcarea serviciilor profesionale ale ocupanților se va face prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm și vor fi amplasate obligatoriu la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUARE A DEȘEURILOR

Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară.

Obținerea autorizației de construire este condiționată de asigurarea racordării la rețelele edilitare publice existente (apă, canalizare, energie electrică, telecomunicații, gaz). Dacă acestea lipsesc, se impune asigurarea unei soluții de echipare în sistem individual în baza normelor în vigoare, până la realizarea rețelelor/instalațiilor centralizate.

Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea colectării apelor menajere reziduale, lucrări care cad în sarcina beneficiarului și a Consiliului Local.

Pentru a păstra intact caracterul specific urban, se recomandă montarea rețelelor și a echipamentelor specifice, după caz, în subteran ori în incinte special amenajate sau nișe în construcție care să nu afecteze funcțiunea.

Contoarele vor fi amplasate în nișe mascate în planul împrejuririi.

Pentru toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil.

Este recomandată echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabilă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale ce respectă prevederile Codului Civil cu privire la picătura streșinii.

Se interzice amplasarea pe fațada principală, către stradă, a echipamentelor de climatizare, tuburilor de evacuare a gazelor arse, a antenelor TV. Acestea se vor amplasa pe fațada posterioară.

Se va amenaja în interiorul parcelei o platformă sau un spațiu interior cu destinația colectării deșeurilor menajere. Platformele destinate colectării selective amplasate în spațiul public se vor amplasa la distanța de minim 10 m față de ferestrele construcțiilor.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi și spații plantate în suprafață de minim 20% din suprafața parcelei.

Se va amenaja și planta suprafața cuprinsă între aliniament și fațada frontală a construcției.

Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor vegetația înaltă matură având peste 3 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm. Fac excepție situațiile în care

aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în cazurile în care împiedică realizarea construcției.

În cazul tăierii unui arbore se vor planta alții în schimb în perimetrul parcelei. Se recomandă plantarea de specii locale de arbori și pomi, specifice zonei.

Se va amenaja și planta suprafața cuprinsă între aliniament și fațadă frontală a construcției.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita utilizarea excesivă a suprafețelor nesigilate pentru alei peste minimul necesar pentru accese și trotuare de gardă.

14. ÎMPREJMUIRI

Se recomandă împrejmuiți din gard viu pentru grădinile din jurul locuințelor colective și pentru parcaje la sol.

SECȚIUNEA 4: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

POT maxim = 40%

16. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2,0

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă are caracter reprezentativ, cu funcțiuni publice și de interes public aflate în mediul urban (financiar-bancare, învățământ, medicale etc.).

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În zonele unde există riscuri naturale sau antropice, autorizarea construcțiilor se va face cu condiția elaborării unui plan de soluții menite să înlăture efectele acestora. Este obligatorie efectuarea unor studii și expertize geotehnice de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. Se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului în arealele unde există construcții existente ce urmează a fi demolate.

În zonele afectate de zona de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, a căilor de comunicații, autorizarea construcțiilor este condiționată de respectarea restricțiilor specifice stabilite de legislația în vigoare. Dacă în urma modificărilor legislative apar diferențe față de aceste zone regăsite în planșele prezentului Plan urbanistic general și marcate în conformitate cu legislația în vigoare la data elaborării, construcțiile noi se vor supune modificărilor legislative.

În zonele adiacente valorilor de patrimoniu cultural construit marcate pe planșele prezentului Plan urbanistic general, în baza studiului de fundamentare istoric aferent, obținerea autorizației de construire este condiționată de respectarea legislației în vigoare.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Servituțile și interdicțiile generate de obiectivele de utilitate publică vor fi respectate, conform prezentului Plan urbanistic general.

Sunt de utilitate publică terenurile necesare lucrărilor privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile etc.; realizarea căilor de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; echiparea tehnico-edilitară (sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare); instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor etc.; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea

publică și siguranța națională. Identificarea acestor terenuri se realizează în urma elaborării documentațiilor de urbanism în conformitate cu prevederile legale.

Pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică este interzisă.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Modernizarea și extinderea tramei stradale și rețelelor edilitare, după caz. Lucrările vor fi realizate în baza proiectelor de specialitate conform prezentului Plan urbanistic general și al legislației în vigoare. Profile transversale ale străzilor vor prevedea în mod obligatoriu trotuare de 1,50 m lațime și piste pentru bicicliști, după caz.

Rețelele edilitare se vor monta în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni administrative (sedii ale instituțiilor publice);

Funcțiuni culturale (teatru, casă de cultură, bibliotecă)

Funcțiuni turistice - instituții (centru de informare turistică etc.);

Funcțiuni financiar-bancare (sedii de bănci, societăți de asigurări etc.);

Funcțiuni de învățământ (școli, grădinițe, creșe, after-school etc.);

Funcțiuni de sănătate (farmacie, spital, clinică, cabinet medical etc.);

Funcțiuni de cult (biserici, capele, moschei, temple, etc.);

Funcțiuni comerciale cu amănuntul, alimentație publică;

Spații verzi publice, locuri de joacă;

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Extinderea și mansardarea construcțiilor existente cu condiția respectării atât a normelor de amplasare, configurare și echipare cât și a procentului maxim de ocupare al terenului (POT) și a coeficientului maxim de utilizare a terenului (CUT) stabilite prin prezentul regulament.

Se admit locuințe de serviciu dacă sunt exclusiv destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordată în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale (Legea 114/1996).

Elemente aferente ale infrastructurii edilitare cu condiția de a fi amplasate în subteran.

Se recomandă ca din fațada orientată spre spațiul public să se realizeze accesul direct către funcțiunea de interes public.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de la punctul 1 și punctul 2 sunt interzise.

Sunt interzise locuințele colective.

Sunt interzise orice activități industriale și producție industrială sau agricolă, de depozitare și comerț en-gros care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri și orice activități industriale.

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

Sunt interzise orice amenajări care poate determina evacuarea apelor pluviale în spațiul public și pe parcele adiacente.

SECȚIUNEA 3: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate noi construcții vor respecta cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 20 m lățime;
- b) suprafața minimă a parcelei de 1000 mp;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Se admit abateri de 10% doar față de una dintre condițiile de mai sus.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D. prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Se admit operațiuni de comasare și divizare a parcelelor cu condiția respectării condițiilor de mai sus.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.

Retragerea de la aliniament va fi stabilită astfel:

- d) dacă există o retragere unitară (retragere egală pentru minim două parcele învecinate), clădirile noi se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile existente alăturate ce au retragerea egală;
- e) dacă nu există o retragere unitară (retragere variabilă și inegală pentru parcelele învecinate), clădirile noi se vor retrage cu minim 10 m față de aliniament și nu mai puțin de 10,5 m din axul drumului;
- f) dacă parcela este de colț, retragerea față de aliniament se va face pentru toate laturile care se învecinează cu spațiul public.

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

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se supune prevederilor Codului Civil.

În situația în care există un calcan vecin, construcția nouă se va alipi la acesta. Pentru clădirile alipite, lungimea calcanului măsurată de la aliniament nu va depăși 20 m. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare / provizorii existente.

Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor retrage obligatoriu față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la streășină sau cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5 m.

Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor retrage obligatoriu față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii măsurată la streășină sau cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

Pentru parcelele de colț, se consideră limită laterală ca fiind limita opusă laturilor ce se învecinează cu spațiul public. Astfel se consideră că limita posterioară lipsește în cazul parcelelor de colț.

Se admite alipirea garajelor de limitele laterale ale parcelelor doar dacă înălțimea calcanului rezultat nu depășește 3 m și lungimea calcanului nu depășește 6 m. Este obligatorie retragerea garajelor cu cel puțin 6 m față de limita posterioară.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă între două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, măsurată la streășină sau cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5 m.

Dacă încăperi principale, reprezentative sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

Anexele nepoluante, ce nu adăpostesc animale, se vor retrage 10 m de la construcția cu funcțiunea principală. Se admite alipirea anexelor între ele sau de construcția ce are

funcțiunea dominantă cu condiția să respecte normele de sănătate sanitar-veterinară și ale populației.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului specific și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile pe lot și la garaje, conform normelor. Accesul carosabil pe parcelă va avea lățimea de minim 4 m.

Toate categoriile de construcții vor fi prevăzute cu accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform legislației în vigoare. Construcțiile vor avea asigurate accese separate pentru utilizatori, angajați, aprovizionare.

Aleile carosabile și pietonale din interiorul parcelei vor fi alcătuite din suprafețe nesigilabile realizate din pavaje naturale sau artificiale, dale prefabricate, dale înierbate, pietriș sau zgură, evitându-se suprafațele sigilate de tip asfaltice sau suprafețele betonate.

Se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități către toate funcțiunile de interes public.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcajele necesare funcțiunii vor fi obligatoriu asigurate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat în conformitate cu Anexa 2 la prezentul regulament. Dacă se prevăd funcțiuni diferite în cadrul aceleiași parcele, necesarul de parcaje se va calcula însumând parcările necesare pentru fiecare funcțiune în parte.

Dimensiunile unui loc de parcare sunt de 2,50 x 5 m pentru autoturisme și 0,50 x 2 m pentru biciclete. Se prevede un copac plantat la 3 locuri de parcare.

Se admite amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru aprovizionare și pentru utilizatorii funcțiunilor de interes public.

Staționarea și parcare a autovehiculelor în zona drumurilor publice se va face la minim 5 m față de ferestrele construcțiilor din interiorul parcelei.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim poate avea exclusiv doar aceste configurații: S +P+2E+M / D+P+2E+M, (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – Parter, E – etaj, M – mansardă, R – etaj retras).

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, și nu depreciază aspectul estetic general al zonei (HG 525/1996, Art. 32).

Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie, raport plin-gol 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).

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea paștelor arhitecturale și imitarea stilurilor istorice.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent.

Este interzisă folosirea culorilor stridente care nu se încadrează în imaginea generală a peisajului. Culorile permise sunt cât mai apropiate de cele naturale: alb, bej, ocră etc.

Este recomandat să se utilizeze materiale naturale, specifice contextului local.

Marcarea serviciilor profesionale ale ocupanților se va face prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm și vor fi amplasate obligatoriu la limita sau în afara domeniului public.

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

În cazul clădirilor cu valoare arhitecturală se va conserva expresia și modenatura fațadelor acestora, cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială / anterioară considerată favorabilă.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUARE A DEȘEURILOR

Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară.

Obținerea autorizației de construire este condiționată de asigurarea racordării la rețelele edilitare publice existente (apă, canalizare, energie electrică, telecomunicații, gaz). Dacă acestea lipsesc, se impune asigurarea unei soluții de echipare în sistem individual în baza normelor în vigoare, până la realizarea rețelilor/instalațiilor centralizate.

Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea colectării apelor menajere reziduale, lucrări care cad în sarcina beneficiarului și a Consiliului Local.

Pentru a păstra intact caracterul specific urban, se recomandă montarea rețelelor și a echipamentelor specifice, după caz, în subteran ori în incinte special amenajate sau nișe în construcție care să nu afecteze funcțiunea.

Contoarele vor fi amplasate în nișe mascate în planul împrejuririi.

Pentru toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil.

Este recomandată echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabilă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale ce respectă prevederile Codului Civil cu privire la picătura streașinei.

Se interzice amplasarea pe fațada principală, către stradă, a echipamentelor de climatizare, tuburilor de evacuare a gazelor arse, a antenelor TV. Acestea se vor amplasa pe fațada posterioară.

Se va amenaja în interiorul parcelei o platformă sau un spațiu interior cu destinația colectării deșeurilor menajere. Platformele destinate colectării selective amplasate în spațiul public se vor amplasa la distanța de minim 10 m față de ferestrele construcțiilor.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi și spații plantate în suprafață de minim 30% din suprafața parcelei.

Se va amenaja și planta suprafața cuprinsă între aliniament și fațada frontală a construcției.

Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor vegetația înaltă matură având peste 3 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm. Fac excepție situațiile în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în cazurile în care împiedică realizarea construcției.

În cazul tăierii unui arbore se vor planta alții în schimb în perimetrul parcelei. Se recomandă plantarea de specii locale de arbori și pomi, specifice zonei.

Se va amenaja și planta suprafața cuprinsă între aliniament și fațadă frontală a construcției.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita utilizarea excesivă a suprafețelor nesigilate pentru alei peste minimul necesar pentru accese și trotuare de gardă.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme caracterului local (se recomandă utilizarea materialelor specifice locale – piatră, lemn, metal, plasă de sârmă etc.).

Împrejmuirile din aliniament vor avea o parte inferioară opacă - un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm - și o parte superioară transparentă ce nu obstrucționează vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Porțile de acces se vor deschide către interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii pentru a împiedica desfășurarea circulației publice.

Împrejmuirile de pe limitele laterale, respectiv de pe limita posterioară vor avea maximum 2,20 m înălțime, vor fi de tip transparent sau opac și vor fi realizate în conformitate cu Codul Civil.

SECȚIUNEA 4: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

POT maxim = 50%

16. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2,5

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, grupate, de regulă, în zone monofuncționale specifice.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În zonele unde există riscuri naturale sau antropice, autorizarea construcțiilor se va face cu condiția elaborării unui plan de soluții menite să înlăture efectele acestora. Este obligatorie efectuarea unor studii și expertize geotehnice de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. Se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului în arealele unde există construcții existente ce urmează a fi demolate.

În zonele afectate de zona de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, a căilor de comunicații, autorizarea construcțiilor este condiționată de respectarea restricțiilor specifice stabilite de legislația în vigoare. Dacă în urma modificărilor legislative apar diferențe față de aceste zone regăsite în planșele prezentului Plan urbanistic general și marcate în conformitate cu legislația în vigoare la data elaborării, construcțiile noi se vor supune modificărilor legislative.

În zonele adiacente valorilor de patrimoniu cultural construit marcate pe planșele prezentului Plan urbanistic general, în baza studiului de fundamentare istoric aferent, obținerea autorizației de construire este condiționată de respectarea legislației în vigoare.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Servituțile și interdicțiile generate de obiectivele de utilitate publică vor fi respectate, conform prezentului Plan urbanistic general.

Sunt de utilitate publică terenurile necesare lucrărilor privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile etc.; realizarea căilor de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; echiparea tehnico-edilitară (sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare); instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor etc.; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea

publică și siguranța națională. Identificarea acestor terenuri se realizează în urma elaborării documentațiilor de urbanism în conformitate cu prevederile legale.

Pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică este interzisă.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Modernizarea și extinderea tramei stradale și rețelelor edilitare, după caz. Lucrările vor fi realizate în baza proiectelor de specialitate conform prezentului Plan urbanistic general și al legislației în vigoare. Profile transversale ale străzilor vor prevedea în mod obligatoriu trotuare de 1,50 m lațime și piste pentru bicicliști, după caz.

Rețelele edilitare se vor monta în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Activități productive industriale;

Activități complementare celor industriale (administrative, depozitare, cercetare, sociale, medicale, unități alimentare de tip cantină);

Servicii de tip industrial și cvasi-industrial;

Sedii sau puncte de lucru pentru întreprinderi mici și mijlocii;

Formare profesională;

Centre tehnologice, de cercetare;

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Extinderea și mansardarea construcțiilor existente cu condiția respectării atât a normelor de amplasare, configurare și echipare cât și a procentului maxim de ocupare al terenului (POT) și a coeficientului maxim de utilizare a terenului (CUT) stabilite prin prezentul regulament.

Elemente aferente ale infrastructurii edilitare cu condiția de a fi amplasate în subteran.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de la punctul 1 și punctul 2 sunt interzise.

Sunt interzise locuințele de orice tip.

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

Sunt interzise orice amenajări care poate determina evacuarea apelor pluviale în spațiul public și pe parcele adiacente.

SECȚIUNEA 3: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate noi construcții vor respecta cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 50 m lățime;
- b) suprafața minimă a parcelei de 3000 mp;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Se admit abateri de 10% doar față de una dintre condițiile de mai sus.

Se admit operațiuni de comasare și divizare a parcelelor cu condiția respectării condițiilor de mai sus.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.

Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și cel privat rezultată în urma operațiunii de lărgire a străzilor.

Construcțiile se vor retrage de la aliniament cu minim 10 m.

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

Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor retrage obligatoriu față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la streășină sau cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor retrage obligatoriu față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii măsurată la streășină sau cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

Pentru parcelele de colț, se consideră limită laterală ca fiind limita opusă laturilor ce se învecinează cu spațiul public. Astfel se consideră că limita posterioară lipsește în cazul parcelelor de colț.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă între două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, măsurată la streșină sau cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului specific și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile pe lot și la garaje, conform normelor. Accesul carosabil pe parcelă va avea lățimea de minim 4 m.

Toate categoriile de construcții vor fi prevăzute cu accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform legislației în vigoare. Construcțiile vor avea asigurate accese separate pentru utilizatori, angajați, aprovizionare.

Aleile carosabile și pietonale din interiorul parcelei vor fi alcătuite din suprafețe nesigilabile realizate din pavaje naturale sau artificiale, dale prefabricate, dale îniebdate, pietriș sau zgură, evitându-se suprafațele sigilate de tip asfaltice sau suprafețele betonate.

Se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități către toate funcțiunile de interes public.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcajele necesare funcțiunii vor fi obligatoriu asigurate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat în conformitate cu Anexa 2 la prezentul regulament. Dacă se prevăd funcțiuni diferite în cadrul aceleiași parcele, necesarul de parcaje se va calcula însumând parcările necesare pentru fiecare funcțiune în parte.

Dimensiunile unui loc de parcare sunt de 2,50 x 5 m pentru autoturisme și 0,50 x 2 m pentru biciclete.

Se admite amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru aprovizionare și pentru utilizatorii funcțiunilor de interes public.

Se prevede un copac plantat la 3 locuri de parcare.

Staționarea și parcarea autovehiculelor în zona drumurilor publice se va face la minim 5 m față de ferestrele construcțiilor din interiorul parcelei.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim poate avea exclusiv doar aceste configurații: S +P+2E+M, D+P+2E+M (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – Parter, E – etaj, M – mansardă, R – etaj retras).

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, și nu depreciază aspectul estetic general al zonei (HG 525/1996, Art. 32).

Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie, raport plin-gol 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).

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea paștelor arhitecturale și imitarea stilurilor istorice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUARE A DEȘEURILOR

Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară.

Obținerea autorizației de construire este condiționată de asigurarea racordării la rețelele edilitare publice existente (apă, canalizare, energie electrică, telecomunicații, gaz). Dacă acestea lipsesc, se impune asigurarea unei soluții de echipare în sistem individual în baza normelor în vigoare, până la realizarea rețelelor/instalațiilor centralizate.

Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea colectării apelor menajere reziduale, lucrări care cad în sarcina beneficiarului și a Consiliului Local.

Pentru a păstra intact caracterul specific urban, se recomandă montarea rețelelor și a echipamentelor specifice, după caz, în subteran ori în incinte special amenajate sau nișe în construcție care să nu afecteze funcțiunea.

Contoarele vor fi amplasate în nișe mascate în planul împrejuririi.

Pentru toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil.

Este recomandată echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabilă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale ce respectă prevederile Codului Civil cu privire la picătura streașinei.

Se interzice amplasarea pe fațada principală, către stradă, a echipamentelor de climatizare, tuburilor de evacuare a gazelor arse, a antenelor TV. Acestea se vor amplasa pe fațada posterioară.

Se va amenaja în interiorul parcelei o platformă sau un spațiu interior cu destinația colectării deșeurilor menajere. Platformele destinate colectării selective amplasate în spațiul public se vor amplasa la distanța de minim 10 m față de ferestrele construcțiilor.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi și spații plantate în suprafață de minim 20% din suprafața parcelei.

Se va amenaja și planta suprafața cuprinsă între aliniament și fațada frontală a construcției. Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor vegetația înaltă matură având peste 3 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm. Fac excepție situațiile în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în cazurile în care împiedică realizarea construcției.

În cazul tăierii unui arbore se vor planta alții în schimb în perimetrul parcelei. Se recomandă plantarea de specii locale de arbori și pomi, specifice zonei.

Se va amenaja și planta suprafața cuprinsă între aliniament și fațadă frontală a construcției. Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita utilizarea excesivă a suprafețelor nesigilate pentru alei peste minimul necesar pentru accese și trotuare de gardă.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile din aliniament vor avea o parte inferioară opacă - un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm - și o parte superioară transparentă ce nu obstrucționează vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Porțile de acces se vor deschide către interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii pentru a împiedica desfășurarea circulației publice.

Împrejmuirile de pe limitele laterale, respectiv de pe limita posterioară vor avea maximum 2,20 m înălțime, vor fi de tip transparent sau opac și vor fi realizate în conformitate cu Codul Civil.

SECȚIUNEA 4: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

POT maxim = 60%

16. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,2

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă dedicată activităților economice de tip terțiar, aflată în întregime în intravilan, grupate în ansambluri semnificative, dispunând de clădiri dedicate. Predominantă e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În zonele unde există riscuri naturale sau antropice, autorizarea construcțiilor se va face cu condiția elaborării unui plan de soluții menite să înlăture efectele acestora. Este obligatorie efectuarea unor studii și expertize geotehnice de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. Se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului în arealele unde există construcții existente ce urmează a fi demolate.

În zonele afectate de zona de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, a căilor de comunicații, autorizarea construcțiilor este condiționată de respectarea restricțiilor specifice stabilite de legislația în vigoare. Dacă în urma modificărilor legislative apar diferențe față de aceste zone regăsite în planșele prezentului Plan urbanistic general și marcate în conformitate cu legislația în vigoare la data elaborării, construcțiile noi se vor supune modificărilor legislative.

În zonele adiacente valorilor de patrimoniu cultural construit marcate pe planșele prezentului Plan urbanistic general, în baza studiului de fundamentare istoric aferent, obținerea autorizației de construire este condiționată de respectarea legislației în vigoare.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Servituțile și interdicțiile generate de obiectivele de utilitate publică vor fi respectate, conform prezentului Plan urbanistic general.

Sunt de utilitate publică terenurile necesare lucrărilor privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile etc.; realizarea căilor de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; echiparea tehnico-edilitară (sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare); instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor etc.; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor

naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrurilor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. Identificarea acestor terenuri se realizează în urma elaborării documentațiilor de urbanism în conformitate cu prevederile legale.

Pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică este interzisă.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Modernizarea și extinderea tramei stradale și rețelelor edilitare, după caz. Lucrările vor fi realizate în baza proiectelor de specialitate conform prezentului Plan urbanistic general și al legislației în vigoare. Profile transversale ale străzilor vor prevedea în mod obligatoriu trotuare de 1,50 m lațime și piste pentru bicicliști, după caz.

Rețelele edilitare se vor monta în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Lucrări de utilitate publică de interes național pe baza documentațiilor specifice aprobate de organele competente

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

- să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în această locație;
- spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice;
- nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă;
- toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării prescripțiilor conținute în avizele conforme ale organelor administrației publice centrale specializate, în cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes național, declarate ca atare (inclusiv clădiri și situri cu statut de muzeu)
- în zonele cu patrimoniu construit de interes local, delimitate prin hotărârea consiliului județean, autorizarea construcțiilor se face cu respectarea strictă a avizelor serviciilor publice descentralizate ale MLPAT și Ministerului Culturii.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale re folosibile.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Construcții provizorii de orice natură.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

Orice fel de construcții și amenajări care, prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului tradițional existent sau afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc). Asupra acestora sunt permise numai lucrări de întreținere și reparații curente.

SECȚIUNEA 3: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă structura parcelară existentă.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă;

(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m;

(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;

(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 450 mp.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea,

echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Se recomandă comasarea parcelelor din interiorul subzonei, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă;

(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mică sau egală cu 50 m.

E, în principiu, admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. În acest caz se va elabora un P.U.Z.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G. prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin P.U.D., aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente.

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

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu 4,5 m.

În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și / sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin P.U.D., în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate, pe o singură latură a fiecărei parcele.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

PRESCRIȚII GENERALE:

Drumuri

Drumurile trebuie să se integreze corect în rețeaua generală de circulație. Fundăturile trebuie prevăzute cu platforme corespunzătoare de întoarcere. Intersecțiile trebuie amenajate pentru asigurarea vizibilității în condiții optime.

Accese

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului drumului public. Prin excepție, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza de regulă în parcaje la sol.

Se admite staționarea / parcare autovehiculelor în incintele clădirilor, cu condiția asigurării distanței de minimum 5 m de la cel mai apropiat parcaj la limitele laterale și posterioare de proprietate, în cazul în care vecinătățile au funcțiune rezidențială și de minimum 3 m în cazul în care acestea au alte funcțiuni. Pentru vizitatori pot fi amenajate locuri de parcare în zona de

retragere față de aliniament, cu condiția asigurării distanței de minimum 3 m de la platformele de parcare la limitele laterale de proprietate, la aliniament și clădiri.

Spații libere și spații plantate nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Anexei nr. 5 la HGR 525/1996

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim poate avea exclusiv doar aceste configurații: S +P+2E+M, D+P+2E+M (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – Parter, E – etaj, M – mansardă, R – etaj retras).

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, și nu depreciază aspectul estetic general al zonei (HG 525/1996, Art. 32).

Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie, raport plin-gol 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).

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea paștelor arhitecturale și imitarea stilurilor istorice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUARE A DEȘEURILOR

Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară.

Obținerea autorizației de construire este condiționată de asigurarea racordării la rețelele edilitare publice existente (apă, canalizare, energie electrică, telecomunicații, gaz). Dacă acestea lipsesc, se impune asigurarea unei soluții de echipare în sistem individual în baza normelor în vigoare, până la realizarea rețelilor/instalațiilor centralizate.

Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea colectării apelor menajere reziduale, lucrări care cad în sarcina beneficiarului și a Consiliului Local.

Pentru a păstra intact caracterul specific urban, se recomandă montarea rețelilor și a echipamentelor specifice, după caz, în subteran ori în incinte special amenajate sau nișe în construcție care să nu afecteze funcțiunea.

Contoarele vor fi amplasate în nișe mascate în planul împrejuririi.

Pentru toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil.

Este recomandată echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabilă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale ce respectă prevederile Codului Civil cu privire la picătura streașinei.

Se interzice amplasarea pe fațada principală, către stradă, a echipamentelor de climatizare, tuburilor de evacuare a gazelor arse, a antenelor TV. Acestea se vor amplasa pe fațada posterioară.

Se va amenaja în interiorul parcelei o platformă sau un spațiu interior cu destinația colectării deșeurilor menajere. Platformele destinate colectării selective amplasate în spațiul public se vor amplasa la distanța de minim 10 m față de ferestrele construcțiilor.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi și spații plantate în suprafață de minim 20% din suprafața parcelei.

Se va amenaja și planta suprafața cuprinsă între aliniament și fațada frontală a construcției.

Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor vegetația înaltă matură având peste 3 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm. Fac excepție situațiile în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în cazurile în care împiedică realizarea construcției.

În cazul tăierii unui arbore se vor planta alții în schimb în perimetrul parcelei. Se recomandă plantarea de specii locale de arbori și pomi, specifice zonei.

Se va amenaja și planta suprafața cuprinsă între aliniament și fațadă frontală a construcției.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita utilizarea excesivă a suprafețelor nesigilate pentru alei peste minimul necesar pentru accese și trotuare de gardă.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile din aliniament vor avea o parte inferioară opacă - un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm - și o parte superioară transparentă ce nu obstrucționează vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Porțile de acces se vor deschide către interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii pentru a împiedica desfășurarea circulației publice.

Împrejmuirile de pe limitele laterale, respectiv de pe limita posterioară vor avea maximum 2,20 m înălțime, vor fi de tip transparent sau opac și vor fi realizate în conformitate cu Codul Civil.

SECȚIUNEA 4: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

POT maxim = 40%

16. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2.00

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona include elementele nodale ale infrastructurii edilitare – stații de transformare, teritoriul captării de apă, stații de pompare și rezervoare ale sistemului de alimentare cu apă, teritoriul stației de epurare, stații de reglare gaz etc.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În cazul intervențiilor importante cu privire la reorganizarea, retehnologizarea, adăugarea de noi clădiri/corpur de clădire sau instalații tehnologice se vor elabora în prealabil P.U.D. Pentru extinderea acestor zone în teritoriile învecinate se va elabora P.U.Z.

Documentațiile de urbanism P.U.Z. și P.U.D. vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului Regulament cu privire la obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului etc. și normele stabilite de legislația în vigoare.

În zonele unde există riscuri naturale sau antropice, autorizarea construcțiilor se va face cu condiția elaborării unui plan de soluții menite să înlăture efectele acestora. Este obligatorie efectuarea unor studii și expertize geotehnice de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. Se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului în arealele unde există construcții existente ce urmează a fi demolate.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Servituțile și interdicțiile generate de obiectivele de utilitate publică vor fi respectate, conform prezentului Plan urbanistic general.

SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Construcții tehnico-edilitare și instalații aferente;

Construcții pentru activități conexe funcțiunii edilitare (administrative, sociale);

Amenajări exterioare;

Împrejmuiri;

Circulații – alei carosabile și pietonale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu este cazul.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de la punctul 1 și punctul 2 sunt interzise.

Garaje în clădiri provizorii.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

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

Sunt interzise orice amenajări care poate determina evacuarea apelor pluviale în spațiul public și pe parcele adiacente.

SECȚIUNEA 3: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform cerințelor tehnice.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul, dacă există, se va conserva.

Conform cerințelor tehnice, dar nu mai puțin de 6 m.

6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI LIMITELE POSTERIOARE

Conform cerințelor tehnice.

Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor retrage obligatoriu față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la streășină sau cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5 m.

Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor retrage obligatoriu față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii măsurată la streășină sau cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă între două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, măsurată la streășină sau cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului specific și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accesele carosabile se vor asigura, unde este posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.

În zonele de acces, în afara circulațiilor publice, se va asigura spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea.

În situațiile în care parcelele învecinate adăpostesc funcțiuni precum locuire, educație, sănătate etc. ce necesită un grad ridicat de protecție față de factori poluanți, se va evita amplasarea circulațiilor interne adiacent limitelor de proprietate. Dacă nu este posibil acest lucru, circulațiile vor fi retrase de la limita parcelelor învecinate cu minimum 3 m și se va realiza o fâșie verde de protecție către vecini.

Toate categoriile de construcții vor fi prevăzute cu accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform legislației în vigoare.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcajele necesare funcțiunii vor fi obligatoriu asigurate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat în conformitate cu Anexa 2 la prezentul regulament.

Se prevede 1 loc de parcare la 160 mp suprafața utilă (SU).

Dimensiunile unui loc de parcare sunt de 2,50 x 5 m pentru autoturisme și 0,50 x 2 m pentru biciclete.

Se prevede un copac plantat la 3 locuri de parcare.

Staționarea și parcarele autovehiculelor în zona drumurilor publice se va face la minim 5 m față de ferestrele construcțiilor din interiorul parcelei.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Conform cerințelor tehnice.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, și nu depreciază aspectul estetic general al zonei (HG 525/1996, Art. 32).

Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie, raport plin-gol 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).

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUARE A DEȘEURILOR

Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea colectării apelor menajere reziduale, lucrări care cad în sarcina beneficiarului și a Consiliului Local.

Se interzice montarea supraterană a echipamentelor tehnice specifice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și a altora de această natură (HG490/2011). Montarea lor se va face în subteran.

Contoarele vor fi amplasate în nișe mascate în planul împrejuririi sau în clădirile dedicate.

Se interzice conducerea spre domeniul public sau parcelele vecine a apelor meteorice, a apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

Se va amenaja în interiorul parcelei o platformă sau un spațiu interior cu destinația colectării deșeurilor menajere. Platformele destinate colectării selective amplasate în spațiul public se vor amplasa la distanța de minim 10 m față de ferestrele construcțiilor.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi și spații plantate în suprafață de minim 30% din suprafața parcelei.

Se va amenaja și planta o perdea verde cu lățimea de 3 m pe conturul parcelei dacă specificațiile tehnice permit acest lucru. Se recomandă plantarea de specii locale de arbori și pomi, specifice zonei.

14. ÎMPREJMUIRI

Conform specificațiilor tehnice.

Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme caracterului local (se recomandă utilizarea materialelor specifice locale – piatră, lemn, metal, plasă de sârmă etc.).

Împrejmuirile din aliniament vor avea o parte inferioară opacă - un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm - și o parte superioară transparentă ce nu obstrucționează vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Porțile de acces se vor deschide către interiorul parcelei sau în planul împrejuririi pentru a împiedica desfășurarea circulației publice.

Împrejmuirile de pe limitele laterale, respectiv de pe limita posterioară vor avea maximum 2,20 m înălțime, vor fi de tip transparent sau opac și vor fi realizate în conformitate cu Codul Civil.

SECȚIUNEA 4: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

POT maxim = 50%

16. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2,0

Tr – ZONĂ DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Cuprinde culoarele noilor elemente ale infrastructurii majore de transport rutier din intravilanul municipiului, prevăzute prin prezentul PUG.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru arterele de circulație se vor aplica profilele transversale reglementate prin prezentul PUG ce vor determina caracterul unitar al spațiului public și al zonei. Traversarea căilor ferate la nivel sau prin pasaje superioare ori inferioare se va organiza/realiza în concordanță cu normele tehnice specifice în vigoare și cu acordul Ministerului Transporturilor. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”)

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Modernizarea și extinderea tramei stradale și rețelelor edilitare, după caz. Lucrările vor fi realizate în baza proiectelor de specialitate conform prezentului Plan urbanistic general și al legislației în vigoare. Profile transversale ale străzilor vor prevedea în mod obligatoriu trotuare de 1,50 m lațime și piste pentru bicicliști, după caz.

Rețelele edilitare se vor monta în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Accese spre parcelele reiverane aferente unor obiective de interes public major, intersecții cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Accese directe spre parcelele riverane, cu excepția situațiilor amintite la punctul anterior.

Publicitatea comercială pe panouri dedicate, clădiri de orice tip etc.

SECȚIUNEA 3: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu e cazul.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu e cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Nodurile / intersecțiile cu celelalte elemente ale tramei stradale majore se vor reglementa prin PUZ aferent arterei de circulație, ca și eventualele accese spre parcelele / terenurile reiverane ale unor obiective de interes public major, intersecțiile cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile, cu condiția elaborării unor studii de fundamentare privind traficul și accesibilitatea locală.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

În interiorul culoarelor arterelor de circulație oprirea / staționarea / parcarele autovehiculelor este interzisă. Adiacent zonei, în vecinătatea nodurilor de circulație / stațiilor de transport în comun se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

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). PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism UTR Tr pag. 3/3 Pentru organizarea spațiului public și pentru proiectarea construcțiilor de artă inginerească (pasaaje denivelate, poduri etc), elemente deosebit de importante în peisajul urban, se recomandă organizarea de concursuri de urbanism / arhitectură / inginerie civilă.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUARE A DEȘEURILOR

În interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune.

Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafețele libere se vor înnierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisageră, avându-se totodată în vedere și considerentele / reglementările privind securitatea rutieră.

14. ÎMPREJMUIRI

În intravilan, împrejuririle parcelelor adiacente culoarelor arterelor de circulație se vor supune reglementărilor aferente unităților teritoriale de referință din care fac parte. În interiorul acestor culoare, ele vor fi în mod obligatoriu dublate de garduri vii, vegetație medie și înaltă care, împreună, vor constitui o perdea de protecție.

În extravilan, culoarul aferent arterelor de circulație va fi împrejmuit din motive de securitate.

SECȚIUNEA 4: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Nu e cazul.

16. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Nu e cazul.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Cuprinde culoarele noilor elemente ale infrastructurii majore de transport feroviar din intravilanul municipiului, prevăzute prin prezentul PUG.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Se vor aplica și prevederile următoarelor acte normative:

- (a) Lege nr. 203 / 26.07.2003 (republicată în 26.01.2005) privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european
- (b) Lege nr. 363 / 26.09.2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – secțiunea I – rețele de transport
- (c) Lege nr. 55 / 16.03.2006 privind siguranța feroviară
- (d) Lege nr. 213 / 17.11.2008 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- (e) Hotărâre nr. 817 / 14.07.2005 pentru aprobarea Planului privind strategia pe termen lung a sectorului feroviar în vederea restabilirii echilibrului financiar al administratorului infrastructurii și în vederea modernizării și reînnoirii infrastructurii
- (f) Hotărâre nr. 581/1998 privind înființarea Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. - S.A. prin reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române
- (g) Ordonanță nr. 43 / 28.07.1998 privind regimul drumurilor
- (h) Ordonanță de urgență nr. 12/07.07.1998 (republicată în 09.09.2004) aprobată prin Legea nr. 89/1999 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române
- (i) Ordin MT nr. 158 / 16.05.1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentatiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentatiile tehnice de sistematizare pentru terți

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Pentru trasa stradală până la nivel de colectoare, ca și pentru suprafețele de teren din interiorul zonei de siguranță a infrastructurii feroviare publice se vor aplica servituțile de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG .

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Modernizarea infrastructurii feroviare publice, după caz. Lucrările vor fi realizate în baza proiectelor de specialitate conform prezentului Plan urbanistic general și al legislației în vigoare.

SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

În interiorul zonei de siguranță a infrastructurii feroviare publice: elemente ale infrastructurii feroviare – căile de rulare, elementele necesare circulației și manevrei materialului rulant, instalațiile de semnalizare și de siguranța circulației, cele de conducere operativă a circulației trenurilor, instalațiile și lucrările de protecție a mediului etc, în conformitate cu cadrul normativ specific, în vigoare. Pe terenurile aferente infrastructurii feroviare generale: clădiri ale stațiilor de cale ferată cu spațiile și facilitățile aferente, celelalte clădiri și amenajări destinate desfășurării transportului feroviar de bunuri și persoane, întreținerii infrastructurii și materialului rulant.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente ale infrastructurii publice – traversări ale circulațiilor și rețelelor de utilități, noduri de transfer intermodal, căi de circulație etc, cu condiția avizului conform al Ministerului Transporturilor.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

În interiorul zonei de siguranță a infrastructurii feroviare publice sunt interzise:

- (a) orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2
- (b) publicitatea comercială pe panouri dedicate, împrejmuiri, clădiri etc

SECȚIUNEA 3: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu e cazul.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu e cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesele publice și funcționale / tehnice pe teritoriul aferent infrastructurii feroviare vor fi realizate în conformitate cu avizele eliberate de administratorul căilor de acces și Ministerul Transporturilor și autorizația specială de construire.

Accesele principale, destinate mai ales publicului, vor fi organizate în corelare cu spațiile publice adiacente. Nodurile de transfer intermodal (transport public rutier, auto, feroviar, aerian) prevăzute prin prezentul PUG vor asigura traseele și stațiile necesare pentru fiecare tip de mijloc de transport, ca și legăturile pietonale necesare. Se vor conecta la sistemul public de trasee pietonale și vehiculare

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se recomandă construirea de parcaje publice în clădiri sub / supraterane dedicate în zonele adiacente gărilor.

În cadrul nodurilor de transfer intermodal se vor amplasa de regulă clădiri sub / supraterane dedicate parcajelor publice.

Capacitatea acestora va fi determinată pe baza unor studii de specialitate.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUARE A DEȘEURILOR

În interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune.

Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafețele libere se vor înierba și planta, în conformitate cu reglementările specifice.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile zonei de siguranță a infrastructurii feroviare se vor realiza pe baza unor proiecte de specialitate în cadrul cărora se vor lua în mod obligatoriu în considerare criteriile de securitate, de protecție fonică a zonelor învecinate și estetice. Înălțimea maximă a

Împrejmirilor va fi de 2,2 m, cu excepția situațiilor în care considerente de protecție fonică impun înălțimi mai mari. Împrejmirile vor putea fi dublate de garduri vii / vegetație medie și înaltă.

Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă fără a incomoda circulația pe drumurile publice.

Celelalte împrejmuiri, spre parcelele / terenurile vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent, cu excepția situațiilor în care acestea au rol de protecție fonică, urmând a face obiectul unui proiect de specialitate.

SECȚIUNEA 4: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Nu e cazul.

16. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Nu e cazul.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde porțiuni ale culoarelor cursurilor de apă, ce includ albiile minore, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâșii sau spații verzi, circulații pietonale și velo, mobilier urban etc., precum și fâșiile de protecție a cursurilor de apă secundare – pâraielor – de pe versanți, situate atât în intravilan, cât și în extravilan.

Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include trasee pietonale și deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.

Organizarea de ansamblu a culoarelor Someșului Mare va fi reglementată pentru întregul parcurs intravilan al acestora sau pentru segmente semnificative ale acestui parcurs.

Cursurile de apă secundare – pâraiele – de pe versanți și fâșiile de protecție aferente vor face obiectul unui program de amenajare complexă, ce va urmări conservarea sau redobândirea caracterului cvasinatural al acestora. Programul va viza amenajarea hidrotehnică, înființarea infrastructurii pentru traficul lent pe anumite porțiuni și organizarea spațiilor verzi, într-un concept peisagistic coerent.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG .).

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în acest PUG, așa cum sunt ele evidențiate în plașa 3.0 „Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională UAT Feldru”.

Majoritatea spațiilor din această categorie sunt parte a sistemului de spații publice.

Organizarea, reabilitarea sau modernizarea acestora va fi abordată de o manieră integrată și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea funcționalității și imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale / velo și a infrastructurii specifice, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Modernizarea și extinderea spațiilor verzi publice se va face cu respectarea reglementărilor prezentului regulament. Reabilitarea va fi abordată în manieră integrată vizând îmbunătățirea mobilității, creșterea calității vieții etc. Lucrările vor fi realizate în baza proiectelor de specialitate conform prezentului Plan urbanistic general și al legislației în vigoare.

SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

a) plantații înalte, medii și joase

(b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo

(c) mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile

(d) edicule, componente ale amenajării peisagere

(e) lucrări și amenajări hidrotehnice

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

SECȚIUNEA 3: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

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

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminți asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUARE A DEȘEURILOR

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Fâșiile de protecție vor fi organizate ca spații verzi publice cuprinzând vegetație joasă, medie și înaltă, urmărindu-se fixarea terenului, protejarea acestuia față de fenomene de eroziune. Se vor putea organiza trasee pietonale și velo, locuri de odihnă etc

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

SECȚIUNEA 4: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

POT maxim = 1%.

16. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,1.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Spații verzi – parcuri, baze sportive, publice sau private, cu acces public limitat.

Accesul publicului este permis după un orar prestabilit, pe bază de taxă.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții.

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afișaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

Se admit accese / legături pietonale / velo / auto între parcelele din alte UTR-uri.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Modernizarea și extinderea spațiilor verzi publice se va face cu respectarea reglementărilor prezentului regulament. Reabilitarea va fi abordată în manieră integrată vizând îmbunătățirea mobilității, creșterea calității vieții etc. Lucrările vor fi realizate în baza proiectelor de specialitate conform prezentului Plan urbanistic general și al legislației în vigoare.

Rețelele edilitare se vor monta în subteran.

Se recomandă modernizarea construcțiilor aferente și integrarea amenajărilor și a mobilierului urban în contextul urban adiacent.

SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă și odihnă, alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere;
- (e) terenuri de sport în aer liber;
- (f) tribune pentru spectatori;
- (g) construcții pentru activități sportive;
- (h) vestiare, grupuri sanitare, săli de antrenament, spații tehnice, pentru administrare și întreținere;
- (i) unități de alimentație publică, cu ADC de maxim 100 mp (cafeterie, cafenea, bufet etc.);
- (j) lucrări de sistematizare verticală, taluzare, drenare și alte lucrări necesare stabilizării și amenajării terenului.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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 CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate noi construcții vor respecta cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 25 m lățime;
- b) suprafața minimă a parcelei de 1200 mp;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Se admit abateri de 10% doar față de una dintre condițiile de mai sus.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D. prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Se admit operațiuni de comasare și divizare a parcelelor cu condiția respectării condițiilor de mai sus

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage față de aliniament cu min 10 m.

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

Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor retrage obligatoriu față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la streășină sau cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor retrage obligatoriu față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii măsurată la streășină sau cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 8 m.

Pentru parcelele de colț, se consideră limită laterală ca fiind limita opusă laturilor ce se învecinează cu spațiul public. Astfel se consideră că limita posterioară lipsește în cazul parcelelor de colț.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă între două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, măsurată la streășină sau cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se va conserva, de regulă, accesul actual, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcăminte ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției.

Accesul la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice, sau în sistem privat.

Se vor respecta normele în vigoare referitoare la locurile de parcare necesare pentru persoanele cu dizabilități și pentru vehiculele electrice. Necesarul de parcaje va fi dimensionat în conformitate cu Anexa 2 la prezentul regulament.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim poate avea exclusiv doar aceste configurații S +P+1E+M, D +P+1E+M (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – Parter, E-etaj, M – mansardă).

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei 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.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUARE A DEȘEURILOR

Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară.

Obținerea autorizației de construire este condiționată de asigurarea racordării la rețelele edilitare publice existente (apă, canalizare, energie electrică, telecomunicații, gaz). Dacă

acestea lipsesc, se impune asigurarea unei soluții de echipare în sistem individual în baza normelor în vigoare, până la realizarea rețelelor/instalațiilor centralizate.

Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea colectării apelor menajere reziduale, lucrări care cad în sarcina beneficiarului și a Consiliului Local.

Iluminatului public i se va acorda o atenție deosebită.

Pentru a păstra intact caracterul specific, montarea rețelelor și a echipamentelor specifice, după caz, în subteran ori în cazuri excepționale în incinte special amenajate sau nișe în construcție care să nu afecteze funcțiunea. Nișele vor fi mascate.

Contoarele vor fi amplasate în nișe mascate în planul împrejurii.

Pentru toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale ce respectă prevederile Codului Civil cu privire la picătura streașinei.

Se va amenaja în interiorul parcelei o platformă sau un spațiu interior cu destinația colectării deșeurilor menajere. Platformele destinate colectării selective amplasate în spațiul public se vor amplasa la distanța de minim 10 m față de ferestrele construcțiilor și va accesibilă din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Agrementul pentru public presupune utilizarea unor facilități dedicate - de alimentație publică, pensiuni, vile turistice, spații pentru picnic, camping, dotări / terenuri sportive, de echitație etc. Agrementul privat presupune utilizarea parcelelor pentru grădinărit, culturi pomicole, viticole, apicultură, petrecerea timpului liber etc.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În zonele unde există riscuri naturale sau antropice, autorizarea construcțiilor se va face cu condiția elaborării unui plan de soluții menite să înlăture efectele acestora. Este obligatorie efectuarea unor studii și expertize geotehnice de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. Se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului în arealele unde există construcții existente ce urmează a fi demolate.

Pentru realizarea de facilități dedicate agrementului pentru public se vor trata teme ca: integrarea în cadrul natural și peisaj, coerența cadrului construit, accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura edilitară, sistemul de spații verzi / naturale, servituțiile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv etc..

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.0. „Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională UAT Feldru.

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUG.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Modernizarea și extinderea tramei stradale și rețelelor edilitare, după caz. Lucrările vor fi realizate în baza proiectelor de specialitate conform prezentului Plan urbanistic general și al legislației în vigoare. Profile transversale ale străzilor vor prevedea în mod obligatoriu trotuare de 1,50 m lățime și piste pentru bicicliști, după caz.

Rețelele edilitare se vor monta în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Agrement pentru public:

- (a) alimentație publică
- (b) cazare turistică (pensiuni, vile turistice, camping)
- (c) picnic
- (d) sport în aer liber
- (e) echitație
- (f) amenajări pentru activități în aer liber - terenuri de sport, platforme cu destinații diverse (spectacole, picnic, grătare, etc), alei, parcaje
- (g) edicule, ca parte a amenajărilor pentru susținerea activităților în aer liber.

Agreement privat:

- (a) grădinărit, culturi pomicole, viticole, apicultură
- (b) petrecerea timpului liber

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Agreement pentru public:

Comerț și servicii de susținere a funcției de bază - agreement pentru public și privat, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent utilizatorilor zonei
- (b) profilul și anvergura activităților să fie în concordanță cu nevoile generate de utilizările de bază (admise)
- (c) să se desfășoare ca activități complementare, pe lângă una din cele cuprinse în categoria agreementului pentru public
- (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.

Agreement privat:

Edicule - construcții închise sau deschise - pentru susținerea activității de bază, cu condiția ca acestea să fie din categoria construcțiilor provizorii, realizate din materiale ușoare, fără fundații.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de la punctul 1 și punctul 2 sunt interzise.

Sunt interzise orice activități industriale, de servicii și producție industrială sau agricolă, de depozitare și comerț en-gros care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri și orice activități industriale.

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

Sunt interzise orice amenajări care poate determina evacuarea apelor pluviale în spațiul public și pe parcele adiacente.

SECȚIUNEA 3: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate noi construcții vor respecta cumulativ următoarele condiții:

- d) front la stradă de minimum 15 m lățime;
- e) suprafața minimă a parcelei de 700 mp;
- f) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Se admit abateri de 10% doar față de una dintre condițiile de mai sus.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D. prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Se admit operațiuni de comasare și divizare a parcelelor cu condiția respectării condițiilor de mai sus.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.

Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și cel privat rezultată în urma operațiunii de lărgire a străzilor.

Retragerea de la aliniament va fi stabilită astfel:

- g) dacă există o retragere unitară (retragere egală pentru minim două parcele învecinate), clădirile noi se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile existente alăturate ce au retragerea egală;
- h) dacă nu există o retragere unitară (retragere variabilă și inegală pentru parcelele învecinate), clădirile noi se vor retrage cu minim 6 m față de aliniament și nu mai puțin de 10,5 m din axul drumului;

- i) dacă parcela este de colț, retragerea față de aliniament se va face pentru toate laturile care se învecinează cu spațiul public. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

În situația în care există un calcan vecin, construcția nouă se va alipi la acesta. Pentru clădirile alipite, lungimea calcanului măsurată de la aliniament nu va depăși 20 m.

Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor retrage obligatoriu față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la streășină sau cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor retrage obligatoriu față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii măsurată la streășină sau cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

Pentru parcelele de colț, se consideră limită laterală ca fiind limita opusă laturilor ce se învecinează cu spațiul public. Astfel se consideră că limita posterioară lipsește în cazul parcelelor de colț.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă între două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, măsurată la streășină sau cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

Anexele gospodărești se vor retrage 10 m de la construcția cu funcțiunea de locuire. Se admite alipirea anexelor gospodărești între ele sau de construcția ce are funcțiunea de locuință cu condiția să respecte normele de sănătate sanitar-veterinară și ale populației.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului specific și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile pe lot și la garaje, conform normelor. Accesul carosabil pe parcelă va avea lățimea de minim 4 m.

Aleile carosabile și pietonale din interiorul parcelei vor fi alcătuite din suprafețe nesigilabile realizate din pavaje naturale sau artificiale, dale prefabricate, dale înierbate, pietriș sau zgură, evitându-se suprafațele sigilate de tip asfaltice sau suprafețele betonate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcajele necesare funcțiunii vor fi obligatoriu asigurate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat în conformitate cu Anexa 2 la prezentul regulament.

Dimensiunile unui loc de parcare sunt de 2,50 x 5 m pentru autoturisme și 0,50 x 2 m pentru biciclete.

Se prevede un copac plantat la 3 locuri de parcare.

Staționarea și parcarea autovehiculelor în zona drumurilor publice se va face la minim 5 m față de ferestrele construcțiilor din interiorul parcelei.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim poate avea exclusiv doar aceste configurații: D+P+M, , S+P+M (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – Parter, M – mansardă).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la streșină sau la cornișă în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, și nu depreciază aspectul estetic general al zonei (HG 525/1996, Art. 32).

Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie, raport plin-gol 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).

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului – locuire individuală cu caracter rural. Se interzice realizarea paștelor arhitecturale și imitarea stilurilor istorice.

Este interzisă folosirea culorilor stridente care nu se încadrează în imaginea generală a peisajului. Culorile permise sunt cât mai apropiate de cele naturale: alb, bej, ocru etc.

Este recomandat să se utilizeze materiale naturale, specifice contextului local: lemn, piatră, materiale ceramice.

Marcarea serviciilor profesionale ale ocupanților se va face prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm și vor fi amplasate obligatoriu la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUARE A DEȘEURILOR

Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară.

Obținerea autorizației de construire este condiționată de asigurarea racordării la rețelele edilitare publice existente (apă, canalizare, energie electrică, telecomunicații, gaz). Dacă acestea lipsesc, se impune asigurarea unei soluții de echipare în sistem individual în baza normelor în vigoare, până la realizarea rețelilor/instalațiilor centralizate.

Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea colectării apelor menajere reziduale, lucrări care cad în sarcina beneficiarului și a Consiliului Local.

Pentru a păstra intact caracterul specific urban, se recomandă montarea rețelilor și a echipamentelor specifice, după caz, în subteran ori în incinte special amenajate sau nișe în construcție care să nu afecteze funcțiunea.

Contoarele vor fi amplasate în nișe mascate în planul împrejuririi.

Pentru toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil.

Este recomandată echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabilă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale ce respectă prevederile Codului Civil cu privire la picătura streașinei.

Se interzice amplasarea pe fațada principală, către stradă, a echipamentelor de climatizare, tuburilor de evacuare a gazelor arse, a antenelor TV. Acestea se vor amplasa pe fațada posterioară.

Se va amenaja în interiorul parcelei o platformă sau un spațiu interior cu destinația colectării deșeurilor menajere. Platformele destinate colectării selective amplasate în spațiul public se vor amplasa la distanța de minim 10 m față de ferestrele construcțiilor.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi și spații plantate în suprafață de minim 40% din suprafața parcelei.

Se va amenaja și planta suprafața cuprinsă între aliniament și fațada frontală a construcției.

Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor vegetația înaltă matură având peste 3 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm. Fac excepție situațiile în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în cazurile în care împiedică realizarea construcției.

În cazul tăierii unui arbore se vor planta alții în schimb în perimetrul parcelei. Se recomandă plantarea de specii locale de arbori și pomi, specifice zonei.

Se va amenaja și planta suprafața cuprinsă între aliniament și fațadă frontală a construcției.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita utilizarea excesivă a suprafețelor nesigilate pentru alei peste minimul necesar pentru accese și trotuare de gardă.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatică și materialele conforme caracterului local (se recomandă utilizarea materialelor specifice locale – piatră, lemn, metal, plasă de sârmă etc.)

Împrejmuirile din aliniament vor avea o parte inferioară opacă - un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm - și o parte superioară transparentă ce nu obstrucționează vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Porțile de acces se vor deschide către interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii pentru a împiedica desfășurarea circulației publice.

SECȚIUNEA 4: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

POT maxim = 30%

16. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,9

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Cuprinde unitățile agro-zootehnice din intravilan.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru înființarea de noi unități se recomandă să se studieze dacă se pot respecta zonele de protecție sanitară stabilite prin Ordinul 119/2014.

În zonele unde există riscuri naturale sau antropice, autorizarea construcțiilor se va face cu condiția elaborării unui plan de soluții menite să înlăture efectele acestora. Este obligatorie efectuarea unor studii și expertize geotehnice de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. Se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului în arealele unde există construcții existente ce urmează a fi demolate.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

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 3.0. „Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională UAT Feldru.

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Modernizarea și extinderea tramei stradale și rețelelor edilitare, după caz. Lucrările vor fi realizate în baza proiectelor de specialitate conform prezentului Plan urbanistic general și al legislației în vigoare. Profile transversale ale străzilor vor prevedea în mod obligatoriu trotuare de 1,50 m lățime și piste pentru bicicliști, după caz.

Rețelele edilitare se vor monta în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- 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:

- Secțiunea 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

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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 (O119/2014):

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 (depozitare, prelucrare, etc.) cu condiția realizării unor studii de impact asupra mediului și sănătății populației, care să stabilească dacă și în ce condiții se pot realiza viitoarele obiective sau cu aviz DSP, DSV și Direcția pentru Agricultură Bistrița-Năsăud.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzice amplasarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.

SECȚIUNEA 3: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate noi construcții vor respecta cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minimum 15 m lățime;
- suprafața minimă a parcelei de 1000 mp;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Se admit abateri de 10% doar față de una dintre condițiile de mai sus.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțele urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D. prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Se admit operațiuni de comasare și divizare a parcelelor cu condiția respectării condițiilor de mai sus.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.

Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și cel privat rezultată în urma operațiunii de lărgire a străzilor.

Retragerea de la aliniament va fi stabilită astfel:

1. dacă există o retragere unitară (retragere egală pentru minim două parcele învecinate), clădirile noi se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile existente alăturate ce au retragerea egală;
2. dacă nu există o retragere unitară (retragere variabilă și inegală pentru parcelele învecinate), clădirile noi se vor retrage cu minim 6 m față de aliniament și nu mai puțin de 10,5 m din axul drumului;
3. dacă parcela este de colț, retragerea față de aliniament se va face pentru toate laturile care se învecinează cu spațiul public. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

4. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

Se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei.

Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5 metri față de limitele laterale și 6 m față de limitele posterioare ale parcelelor, respectând normele de securitate la incendiu.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă între două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, măsurată la streșină sau cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m.

6. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului specific și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile pe lot și la garaje, conform normelor. Accesul carosabil pe parcelă va avea lățimea de minim 4 m.

Aleile carosabile și pietonale din interiorul parcelei vor fi alcătuite din suprafețe nesigilabile realizate din pavaje naturale sau artificiale, dale prefabricate, dale îniebdate, pietriș sau zgură, evitându-se suprafațele sigilate de tip asfaltice sau suprafețele betonate.

7. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcările necesare funcțiunii vor fi obligatoriu asigurate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat în conformitate cu Anexa 2 la prezentul regulament.

Dimensiunile unui loc de parcare sunt de 2,50 x 5 m pentru autoturisme și 0,50 x 2 m pentru biciclete.

Se prevede un copac plantat la 3 locuri de parcare.

Staționarea și parcare a autovehiculelor în zona drumurilor publice se va face la minim 5 m față de ferestrele construcțiilor din interiorul parcelei.

8. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis : P+1, suplimentar se admit niveluri precum demisol sau mansardă.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la streșină sau la cornișă în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

9. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, și nu depreciază aspectul estetic general al zonei (HG 525/1996, Art. 32).

Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie, raport plin-gol 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).

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului – locuire individuală cu caracter rural. Se interzice realizarea pastișelor arhitecturale și imitarea stilurilor istorice.

Este interzisă folosirea culorilor stridente care nu se încadrează în imaginea generală a peisajului. Culorile permise sunt cât mai apropiate de cele naturale: alb, bej, ocru etc.

Este recomandat să se utilizeze materiale naturale, specifice contextului local: lemn, piatră, materiale ceramice.

10. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUARE A DEȘEURILOR

Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară.

Obținerea autorizației de construire este condiționată de asigurarea racordării la rețelele edilitare publice existente (apă, canalizare, energie electrică, telecomunicații, gaz). Dacă acestea lipsesc, se impune asigurarea unei soluții de echipare în sistem individual în baza normelor în vigoare, până la realizarea rețelelor/instalațiilor centralizate.

Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea colectării apelor menajere reziduale, lucrări care cad în sarcina beneficiarului și a Consiliului Local.

Pentru a păstra intact caracterul specific urban, se recomandă montarea rețelelor și a echipamentelor specifice, după caz, în subteran ori în incinte special amenajate sau nișe în construcție care să nu afecteze funcțiunea.

Contoarele vor fi amplasate în nișe mascate în planul împrejuririi.

Pentru toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil.

Este recomandată echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabilă. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale ce respectă prevederile Codului Civil cu privire la picătura streașinei.

Se interzice amplasarea pe fațada principală, către stradă, a echipamentelor de climatizare, tuburilor de evacuare a gazelor arse, a antenelor TV. Acestea se vor amplasa pe fațada posterioară.

Se va amenaja în interiorul parcelei o platformă sau un spațiu interior cu destinația colectării deșeurilor menajere. Platformele destinate colectării selective amplasate în spațiul public se vor amplasa la distanța de minim 10 m față de ferestrele construcțiilor.

11. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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.

12. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme caracterului local (se recomandă utilizarea materialelor specifice locale – piatră, lemn, metal, plasă de sârmă etc.)

Împrejmuirile din aliniament vor avea o parte inferioară opacă - un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm - și o parte superioară transparentă ce nu obstrucționează vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 4.0 metri distanță cu un al doilea gard transparent de maxim 2.20 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști.

Porțile de acces se vor deschide către interiorul parcelei sau în planul împrejuririi pentru a împiedica desfășurarea circulației publice.

SECȚIUNEA 4: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

13. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

POT maxim 50%

14. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,00

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă conține cimitire existente, active.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În zonele unde există riscuri naturale sau antropice, autorizarea construcțiilor se va face cu condiția elaborării unui plan de soluții menite să înlăture efectele acestora. Este obligatorie efectuarea unor studii și expertize geotehnice de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. Se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului în arealele unde există construcții existente ce urmează a fi demolate.

În zonele afectate de zona de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, a căilor de comunicații, autorizarea construcțiilor este condiționată de respectarea restricțiilor specifice stabilite de legislația în vigoare. Dacă în urma modificărilor legislative apar diferențe față de aceste zone regăsite în planșele prezentului Plan urbanistic general și marcate în conformitate cu legislația în vigoare la data elaborării, construcțiile noi se vor supune modificărilor legislative.

În zonele adiacente valorilor de patrimoniu cultural construit marcate pe planșele prezentului Plan urbanistic general, în baza studiului de fundamentare istoric aferent, obținerea autorizației de construire este condiționată de respectarea legislației în vigoare.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Servituțiile și interdicțiile generate de obiectivele de utilitate publică vor fi respectate, conform prezentului Plan urbanistic general.

Sunt de utilitate publică terenurile necesare lucrărilor privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile etc.; realizarea căilor de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; echiparea tehnico-edilitară (sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare); instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor etc.; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. Identificarea acestor terenuri se realizează în urma elaborării documentațiilor de urbanism în conformitate cu prevederile legale.

Pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică este interzisă.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Modernizarea și extinderea spațiilor publice se va face cu respectarea reglementărilor prezentului regulament. Reabilitarea va fi abordată în manieră integrată vizând îmbunătățirea mobilității, creșterea calității vieții etc. Lucrările vor fi realizate în baza proiectelor de specialitate conform prezentului Plan urbanistic general și al legislației în vigoare.

Modernizarea și extinderea tramei stradale și rețelelor edilitare, după caz. Lucrările vor fi realizate în baza proiectelor de specialitate conform prezentului Plan urbanistic general și al legislației în vigoare. Profile transversale ale străzilor vor prevedea în mod obligatoriu trotuare de 1,50 m lațime și piste pentru bicicliști, după caz.

Rețelele edilitare se vor monta în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Lucrări funerare subterane și supraterane;

Capele, platforme în aer liber destinate ceremoniilor funerare;

Crematorii;

Spații tehnice aferente;

Clădiri de administrative de serviciu și de întreținere aferente

Circulații – alei carosabile și pietonale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu este cazul.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de la punctul 1 și punctul 2 sunt interzise.

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

Sunt interzise orice amenajări care poate determina evacuarea apelor pluviale în spațiul public și pe parcele adiacente.

SECȚIUNEA 3: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Dimensiunile parcelelor existente se vor conserva. În cazul extinderii se va lua în considerare o densitate brută de 7,5 mp – 10 mp/loc.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.

Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și cel privat rezultată în urma operațiunii de lărgire a străzilor.

Clădirile se vor retrage minim 8 m de la aliniament.

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

Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor retrage obligatoriu față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la streșină sau cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor retrage obligatoriu față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii măsurată la streșină sau cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

Pentru parcelele de colț, se consideră limită laterală ca fiind limita opusă laturilor ce se învecinează cu spațiul public. Astfel se consideră că limita posterioară lipsește în cazul parcelelor de colț.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă între două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, măsurată la streșină sau cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

Dacă încăperi principale, reprezentative sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se conservă accesele existente. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului specific și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile pe lot și la garaje, conform normelor. Accesul carosabil pe parcelă va avea lățimea de minim 4 m.

Toate categoriile de construcții vor fi prevăzute cu accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform legislației în vigoare. Construcțiile vor avea asigurate accese separate pentru utilizatori, angajați, aprovizionare.

Aleile carosabile și pietonale din interiorul parcelei vor fi alcătuite din suprafețe sigilabile realizate din dale prefabricate, evitându-se suprafațele sigilate de tip asfaltice sau suprafețele betonate.

Se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități către toate funcțiunile de interes public.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcajele necesare funcțiunii vor fi obligatoriu asigurate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat în conformitate cu Anexa 2 la prezentul regulament. Dacă se prevăd funcțiuni diferite în cadrul aceleași parcele, necesarul de parcaje se va calcula însumând parcările necesare pentru fiecare funcțiune în parte.

Dimensiunile unui loc de parcare sunt de 2,50 x 5 m pentru autoturisme și 0,50 x 2 m pentru biciclete.

Se admite amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru aprovizionare.

Se prevede un copac plantat la 3 locuri de parcare.

Staționarea și parcarele autovehiculelor în zona drumurilor publice se va face la minim 5 m față de ferestrele construcțiilor din interiorul parcelei.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim poate avea exclusiv doar aceste configurații: D+P+M, , S+P+M (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – Parter, M – mansardă).

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, și nu depreciază aspectul estetic general al zonei (HG 525/1996, Art. 32).

Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie, raport plin-gol 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).

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea paștelor arhitecturale și imitarea stilurilor istorice.

Este interzisă folosirea culorilor stridente care nu se încadrează în imaginea generală a contextului. Culorile permise sunt cât mai apropiate de cele naturale: alb, bej, ocru etc.

Este recomandat să se utilizeze materiale naturale, specifice contextului local: lemn, piatră, materiale ceramice.

Marcarea serviciilor profesionale ale ocupanților se va face prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm și vor fi amplasate obligatoriu la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUARE A DEȘEURILOR

Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară.

Obținerea autorizației de construire este condiționată de asigurarea racordării la rețelele edilitare publice existente (apă, canalizare, energie electrică, telecomunicații, gaz). Dacă acestea lipsesc, se impune asigurarea unei soluții de echipare în sistem individual în baza normelor în vigoare, până la realizarea rețelelor/instalațiilor centralizate.

Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea colectării apelor menajere reziduale, lucrări care cad în sarcina beneficiarului și a Consiliului Local.

Pentru a păstra intact caracterul specific urban, se recomandă montarea rețelelor și a echipamentelor specifice, după caz, în subteran ori în incinte special amenajate sau nișe în construcție care să nu afecteze funcțiunea.

Contoarele vor fi amplasate în nișe mascate în planul împrejmuirii.

Pentru toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil.

Este recomandată echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabilă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale ce respectă prevederile Codului Civil cu privire la picătura streășinei.

Se va amenaja în interiorul parcelei o platformă sau un spațiu interior cu destinația colectării deșeurilor menajere. Platformele destinate colectării selective amplasate în spațiul public se vor amplasa la distanța de minim 10 m față de ferestrele construcțiilor.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi și spații plantate în suprafață de minim 30% din suprafața parcelei.

Se va amenaja și planta o fâșie verde cu lățimea de 3 m pe conturul parcelei. Se recomandă plantarea de specii locale de arbori și pomi, specifice zonei.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme caracterului local (se recomandă utilizarea materialelor specifice locale – piatră, lemn, metal, plasă de sârmă etc.).

Împrejmuirile din aliniament vor avea o parte inferioară opacă - un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm - și o parte superioară transparentă ce nu obstrucționează vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Porțile de acces se vor deschide către interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii pentru a împiedica desfășurarea circulației publice.

Împrejmuirile de pe limitele laterale, respectiv de pe limita posterioară vor avea maximum 2,20 m înălțime, vor fi de tip transparent sau opac și vor fi realizate în conformitate cu Codul Civil.

SECȚIUNEA 4: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

POT maxim = 2%

16. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,04

ZCP_Lir– ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU CARACTER RURAL CLASATĂ CA ZONĂ PROTEJATĂ

(Zonă situată în perimetrul de protecție a valorilor istorice și arhitecturale)

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă aflată în intravilan ce are caracter rezidențial tipic rural, unifamilial. Organizarea pe parcelă constă în: construcție destinată locuirii, anexe aferente, spații libere sau plantate. Parcelele au formă regulată, de obicei cu latura scurtă spre stradă. Regimul de construire este izolat sau cuplat, cu fronturi mici la stradă.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În zonele unde există riscuri naturale sau antropice, autorizarea construcțiilor se va face cu condiția elaborării unui plan de soluții menite să înlăture efectele acestora. Este obligatorie efectuarea unor studii și expertize geotehnice de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. Se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului în arealele unde există construcții existente ce urmează a fi demolate.

În zonele afectate de zona de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, a căilor de comunicații, autorizarea construcțiilor este condiționată de respectarea restricțiilor specifice stabilite de legislația în vigoare. Dacă în urma modificărilor legislative apar diferențe față de aceste zone regăsite în planșele prezentului Plan urbanistic general și marcate în conformitate cu legislația în vigoare la data elaborării, construcțiile noi se vor supune modificărilor legislative.

În zonele adiacente valorilor de patrimoniu cultural construit marcate pe planșele prezentului Plan urbanistic general, în baza studiului de fundamentare istoric aferent, obținerea autorizației de construire este condiționată de respectarea legislației în vigoare.

Obținerea autorizației de construire este condiționată de obținerea avizului Ministerului Culturii.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Servituțile și interdicțiile generate de obiectivele de utilitate publică vor fi respectate, conform prezentului Plan Urbanistic General.

Sunt de utilitate publică terenurile necesare lucrărilor privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile etc.; realizarea căilor de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; echiparea tehnico-edilitară (sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare); instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor etc.; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor

obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. Identificarea acestor terenuri se realizează în urma elaborării documentațiilor de urbanism în conformitate cu prevederile legale.

Pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică este interzisă.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Modernizarea și extinderea tramei stradale și rețelelor edilitare, după caz. Lucrările vor fi realizate în baza proiectelor de specialitate conform prezentului Plan urbanistic general și al legislației în vigoare. Profile transversale ale străzilor vor prevedea în mod obligatoriu trotuare de 1,50 m lățime și piste pentru bicicliști, după caz.

Rețelele edilitare se vor monta în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

17. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale.

Anexe (garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine).

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700mp, caz în care se va elabora P.U.D.

18. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii ;

- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- să nu includă alimentație publică;
- să se obțină acordul vecinilor

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

- să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;
- să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate; conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
- pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

Extinderea și mansardarea construcțiilor existente cu condiția respectării atât a normelor de amplasare, configurare și echipare cât și a procentului maxim de ocupare al terenului (POT) și a coeficientului maxim de utilizare a terenului (CUT) stabilite prin prezentul regulament.

19. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de la punctul 1 și punctul 2 sunt interzise.

Sunt interzise locuințele colective.

Sunt interzise orice activități industriale, de servicii și producție industrială sau agricolă, de depozitare și comerț en-gros care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri și orice activități industriale.

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

Sunt interzise orice amenajări care poate determina evacuarea apelor pluviale în spațiul public și pe parcele adiacente.

SECȚIUNEA 3: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

20. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate noi construcții vor respecta cumulativ următoarele condiții:

- d) front la stradă de minimum 12 m lățime;
- e) suprafața minimă a parcelei de 500 mp;
- f) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Se admit abateri de 10% doar față de una dintre condițiile de mai sus.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțele urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D. prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Se admit operațiuni de comasare și divizare a parcelelor cu condiția respectării condițiilor de mai sus.

21. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.

Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și cel privat rezultată în urma operațiunii de lărgire a străzilor.

Retragerea de la aliniament va fi stabilită astfel:

- d) dacă există o retragere unitară (retragere egală pentru minim două parcele învecinate), clădirile noi se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile existente alăturate ce au retragerea egală;
- e) dacă nu există o retragere unitară (retragere variabilă și inegală pentru parcelele învecinate), clădirile noi se vor retrage cu minim 6 m față de aliniament și nu mai puțin de 10,5 m din axul drumului;

- f) dacă parcela este de colț, retragerea față de aliniament se va face pentru toate laturile care se învecinează cu spațiul public. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

22. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE PARCELĂ SE SUPUNE PREVEDERILOR CODULUI CIVIL.

În situația în care există un calcan vecin, construcția nouă se va alipi la acesta. Pentru clădirile alipite, lungimea calcanului măsurată de la aliniament nu va depăși 20 m.

Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor retrage obligatoriu față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la streășină sau cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor retrage obligatoriu față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii măsurată la streășină sau cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

Pentru parcelele de colț, se consideră limită laterală ca fiind limita opusă laturilor ce se învecinează cu spațiul public. Astfel se consideră că limita posterioară lipsește în cazul parcelelor de colț.

Se admite alipirea garajelor de limitele laterale ale parcelelor doar dacă înălțimea calcanului rezultat nu depășește 3 m și lungimea calcanului nu depășește 6 m. Este obligatorie retragerea garajelor cu cel puțin 6 m față de limita posterioară.

23. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă între două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, măsurată la streășină sau cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

Anexele gospodărești se vor retrage 10 m de la construcția cu funcțiunea de locuire. Se admite alipirea anexelor gospodărești între ele sau de construcția ce are funcțiunea de locuință cu condiția să respecte normele de sănătate sanitar-veterinară și ale populației.

24. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului specific și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile pe lot și la garaje, conform normelor. Accesul carosabil pe parcelă va avea lățimea de minim 4 m.

Aleile carosabile și pietonale din interiorul parcelei vor fi alcătuite din suprafețe nesigilabile realizate din pavaje naturale sau artificiale, dale prefabricate, dale înierbate, pietriș sau zgură, evitându-se suprafațele sigilate de tip asfaltice sau suprafețele betonate.

25. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcajele necesare funcțiunii vor fi obligatoriu asigurate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat în conformitate cu Anexa 2 la prezentul regulament.

Necesarul de parcaje pentru funcțiunea de locuire: 2 locuri de parcare. Dimensiunile unui loc de parcare sunt de 2,50 x 5 m pentru autoturisme și 0,50 x 2 m pentru biciclete.

Se prevede un copac plantat la 3 locuri de parcare.

Staționarea și parcarele autovehiculelor în zona drumurilor publice se va face la minim 5 m față de ferestrele construcțiilor din interiorul parcelei.

26. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim poate avea exclusiv doar aceste configurații: D+P+M, , S+P+M (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – Parter, M – mansardă).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la streașină sau la cornișă în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

27. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, și nu depreciază aspectul estetic general al zonei (HG 525/1996, Art. 32).

Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie, raport plin-gol 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).

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului – locuire individuală cu caracter rural. Se interzice realizarea pastișelor arhitecturale și imitarea stilurilor istorice.

Este interzisă folosirea culorilor stridente care nu se încadrează în imaginea generală a peisajului. Culorile permise sunt cât mai apropiate de cele naturale: alb, bej, ocru etc.

Este recomandat să se utilizeze materiale naturale, specifice contextului local: lemn, piatră, materiale ceramice.

28. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUARE A DEȘEURILOR

Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară.

Obținerea autorizației de construire este condiționată de asigurarea racordării la rețelele edilitare publice existente (apă, canalizare, energie electrică, telecomunicații, gaz). Dacă acestea lipsesc, se impune asigurarea unei soluții de echipare în sistem individual în baza normelor în vigoare, până la realizarea rețelelor/instalațiilor centralizate.

Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea colectării apelor menajere reziduale, lucrări care cad în sarcina beneficiarului și a Consiliului Local.

Pentru a păstra intact caracterul specific rural, se recomandă montarea rețelelor și a echipamentelor specifice, după caz, în subteran ori în incinte special amenajate sau nișe în construcție care să nu afecteze funcțiunea.

Contoarele vor fi amplasate în nișe mascate în planul împrejuririi.

Pentru toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil.

Este recomandată echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabilă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale ce respectă prevederile Codului Civil cu privire la picătura streașinei.

Se interzice amplasarea pe fațada principală, către stradă, a echipamentelor de climatizare, tuburilor de evacuare a gazelor arse, a antenelor TV. Acestea se vor amplasa pe fațada posterioară.

Se va amenaja în interiorul parcelei o platformă sau un spațiu interior cu destinația colectării deșeurilor menajere. Platformele destinate colectării selective amplasate în spațiul public se vor amplasa la distanța de minim 10 m față de ferestrele construcțiilor.

29. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi și spații plantate în suprafață de minim 40% din suprafața parcelei.

Se va amenaja și planta suprafața cuprinsă între aliniament și fațada frontală a construcției.

Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor vegetația înaltă matură având peste 3 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm. Fac excepție situațiile în care

aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în cazurile în care împiedică realizarea construcției.

În cazul tăierii unui arbore se vor planta alții în schimb în perimetrul parcelei. Se recomandă plantarea de specii locale de arbori și pomi, specifice zonei.

Se va amenaja și planta suprafața cuprinsă între aliniament și fațadă frontală a construcției.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita utilizarea excesivă a suprafețelor nesigilate pentru alei peste minimul necesar pentru accese și trotuare de gardă.

30. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme caracterului local (se recomandă utilizarea materialelor specifice locale – piatră, lemn, metal, plasă de sârmă etc.)

Împrejmuirile din aliniament vor avea o parte inferioară opacă - un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm - și o parte superioară transparentă ce nu obstrucționează vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Porțile de acces se vor deschide către interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii pentru a împiedica desfășurarea circulației publice.

Împrejmuirile de pe limitele laterale, respectiv de pe limita posterioară vor avea maximum 2,20 m înălțime, vor fi de tip transparent sau opac și vor fi realizate în conformitate cu Codul Civil.

SECȚIUNEA 4: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

31. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

POT maxim = 30%

32. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,9



ZCP_LC – ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CLASATĂ CA ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ

(Zonă situată în perimetrul de protecție a valorilor istorice și arhitecturale).

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă aflată în intravilan ce are caracter rezidențial de tip colectiv. Organizarea pe parcelă constă în: construcțiile destinate locuirii, spații libere sau plantate și parcaje. Parcelele au formă regulată, de obicei cu latura scurtă spre stradă.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În zonele unde există riscuri naturale sau antropice, autorizarea construcțiilor se va face cu condiția elaborării unui plan de soluții menite să înlăture efectele acestora. Este obligatorie efectuarea unor studii și expertize geotehnice de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. Se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului în arealele unde există construcții existente ce urmează a fi demolate.

În zonele afectate de zona de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, a căilor de comunicații, autorizarea construcțiilor este condiționată de respectarea restricțiilor specifice stabilite de legislația în vigoare. Dacă în urma modificărilor legislative apar diferențe față de aceste zone regăsite în planșele prezentului Plan urbanistic general și marcate în conformitate cu legislația în vigoare la data elaborării, construcțiile noi se vor supune modificărilor legislative.

În zonele adiacente valorilor de patrimoniu cultural construit marcate pe planșele prezentului Plan urbanistic general, în baza studiului de fundamentare istoric aferent, obținerea autorizației de construire este condiționată de respectarea legislației în vigoare.

Obținerea autorizației de construire este condiționată de obținerea avizului Ministerului Culturii.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Servituțile și interdicțiile generate de obiectivele de utilitate publică vor fi respectate, conform prezentului Plan Urbanistic General.

Sunt de utilitate publică terenurile necesare lucrărilor privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile etc.; realizarea căilor de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; echiparea tehnico-edilitară (sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare); instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru

devierea viiturilor etc.; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. Identificarea acestor terenuri se realizează în urma elaborării documentațiilor de urbanism în conformitate cu prevederile legale.

Pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică este interzisă.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Modernizarea și extinderea tramei stradale și rețelelor edilitare, după caz. Lucrările vor fi realizate în baza proiectelor de specialitate conform prezentului Plan urbanistic general și al legislației în vigoare. Profile transversale ale străzilor vor prevedea în mod obligatoriu trotuare de 1,50 m lățime și piste pentru bicicliști, după caz.

SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

17. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe colective;

Spații comerciale la parterul blocurilor de locuințe

Spații de circulație, garaje, spații vezi amenajate

18. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU), de preferat pe parcela aferentă.

Se admit construcții cu rol de dotări publice, echipamente tehnico- edilitare, spații de circulație, cu condiția ca acestea să nu se realizeze în detrimentul spațiilor verzi publice

Se admit lucrări de reabilitare/modernizare cu următoarele condiții: termoizolarea clădirilor se va realiza unitar, pe corpuri/tronsoane de clădire, folosind aceleași materiale și culori identice (discrete).

Funcțiunile comerciale și de servicii complementare sau compatibile zonei sunt admise numai la parter, cu condiția ca acestea să nu presupună extinderi sau accese inestetice

La nivelele superioare sunt permise funcțiuni de birouri, consultanță, proiectare, cercetare, etc, cu condiția ca acestea să nu incomodeze spațiul locativ prin fluxuri mari de vizitatori sau poluare fonică.

19. UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- orice alte funcțiuni decât cele prevăzute la articolele 1 și 2.
- Se interzic orice activități de depozitare necontrolată în spațiile publice, construirea de noi garaje individuale, termoizolarea și finisarea etapizată a fațadelor (acestea se vor realiza unitar, pe corp de clădire și cu aceleași materiale și culori identice).

SECȚIUNEA 3: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

20. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate noi construcții vor respecta cumulativ următoarele condiții:

- g) front la stradă de minimum 20 m lățime;
- h) suprafața minimă a parcelei de 1500 mp;
- i) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Se admit abateri de 10% doar față de una dintre condițiile de mai sus.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D. prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Se admit operațiuni de comasare și divizare a parcelelor cu condiția respectării condițiilor de mai sus.

21. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.

Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și cel privat rezultată în urma operațiunii de lărgire a străzilor.

Retragerea de la aliniament va fi stabilită astfel:

- j) dacă există o retragere unitară (retragere egală pentru minim două parcele învecinate), clădirile noi se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile existente alăturate ce au retragerea egală;
- k) dacă nu există o retragere unitară (retragere variabilă și inegală pentru parcelele învecinate), clădirile noi se vor retrage cu minim 6 m față de aliniament și nu mai puțin de 10,5 m din axul drumului;
- l) dacă parcela este de colț, retragerea față de aliniament se va face pentru toate laturile care se învecinează cu spațiul public. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor

22. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

În situația în care există un calcan vecin, construcția nouă se va alipi la acesta. Pentru clădirile alipite, lungimea calcanului măsurată de la aliniament nu va depăși 20 m.

Clădirile se vor retrage obligatoriu față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la streășină sau cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

Pentru parcelele de colț, se consideră limită laterală ca fiind limita opusă laturilor ce se învecinează cu spațiul public. Astfel se consideră că limita posterioară lipsește în cazul parcelor de colț.

Se admite alipirea corpurilor de clădire destinate parcării de limitele laterale ale parcelor doar dacă înălțimea calcanului rezultat nu depășește 3 m și lungimea calcanului nu depășește 6 m.

Clădirile se vor retrage obligatoriu față de limita posterioară ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la streășină sau cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

23. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă între două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, măsurată la streășină sau cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4 m.

24. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului specific și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile pe lot și la garaje, conform normelor. Accesul carosabil pe parcelă va avea lățimea de minim 6 m.

Aleile carosabile și pietonale din interiorul parcelei vor fi alcătuite din suprafețe nesigilabile realizate din pavaje naturale sau artificiale, dale prefabricate, dale înierbate, pietriș sau zgură, evitându-se suprafațele sigilate de tip asfaltice sau suprafețele betonate.

25. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în locurile special amenajate și vor fi obligatoriu asigurate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat în conformitate cu Anexa 2 la prezentul regulament.

Necesarul de parcaje pentru funcțiunea de locuire: 2 locuri de parcare. Dimensiunile unui loc de parcare sunt de 2,50 x 5 m pentru autoturisme și 0,50 x 2 m pentru biciclete.

Se prevede un copac plantat la 3 locuri de parcare.

Staționarea și parcarele autovehiculelor în zona drumurilor publice se va face la minim 5 m față de ferestrele construcțiilor din interiorul parcelei.

Se recomandă desființarea garajelor individuale și amenajarea parcărilor.

26. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Regim de înălțime maxim admis: P+4.

Suplimentar se admit niveluri precum demisol, mansardă sau etaj retras.

Înălțimea maximă admisă la cornișă: 18 m

Înălțimea maximă admisă la coamă : 22 m

27. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, și nu depreciază aspectul estetic general al zonei (HG 525/1996, Art. 32).

Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie, raport plin-gol 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).

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului – locuire colectivă. Se interzice realizarea paștelor arhitecturale și imitarea stilurilor istorice.

Este interzisă folosirea culorilor stridente care nu se încadrează în imaginea generală a peisajului. Culorile permise sunt cât mai apropiate de cele naturale: alb, bej, ocru etc.

Este recomandat să se utilizeze materiale naturale, specifice contextului local: lemn, piatră, materiale ceramice.

Marcarea serviciilor profesionale ale ocupanților se va face prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm și vor fi amplasate obligatoriu la limita sau în afara domeniului public.

28. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUARE A DEȘEURILOR

Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară.

Obținerea autorizației de construire este condiționată de asigurarea racordării la rețelele edilitare publice existente (apă, canalizare, energie electrică, telecomunicații, gaz). Dacă acestea lipsesc, se impune asigurarea unei soluții de echipare în sistem individual în baza normelor în vigoare, până la realizarea rețelilor/instalațiilor centralizate.

Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea colectării apelor menajere reziduale, lucrări care cad în sarcina beneficiarului și a Consiliului Local.

Pentru a păstra intact caracterul specific urban, se recomandă montarea rețelilor și a echipamentelor specifice, după caz, în subteran ori în incinte special amenajate sau nișe în construcție care să nu afecteze funcțiunea.

Contoarele vor fi amplasate în nișe mascate în planul împrejuririi.

Pentru toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil.

Este recomandată echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabilă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale ce respectă prevederile Codului Civil cu privire la picătura streșinii.

Se interzice amplasarea pe fațada principală, către stradă, a echipamentelor de climatizare, tuburilor de evacuare a gazelor arse, a antenelor TV. Acestea se vor amplasa pe fațada posterioară.

Se va amenaja în interiorul parcelei o platformă sau un spațiu interior cu destinația colectării deșeurilor menajere. Platformele destinate colectării selective amplasate în spațiul public se vor amplasa la distanța de minim 10 m față de ferestrele construcțiilor.

29. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi și spații plantate în suprafață de minim 20% din suprafața parcelei.

Se va amenaja și planta suprafața cuprinsă între aliniament și fațada frontală a construcției.

Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor vegetația înaltă matură având peste 3 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm. Fac excepție situațiile în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în cazurile în care împiedică realizarea construcției.

În cazul tăierii unui arbore se vor planta alții în schimb în perimetrul parcelei. Se recomandă plantarea de specii locale de arbori și pomi, specifice zonei.

Se va amenaja și planta suprafața cuprinsă între aliniament și fațadă frontală a construcției.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita utilizarea excesivă a suprafețelor nesigilate pentru alei peste minimul necesar pentru accese și trotuare de gardă.

30. ÎMPREJMUIRI

Se recomandă împrejmuiri din gard viu pentru grădinile din jurul locuințelor colective și pentru parcaje la sol.

SECȚIUNEA 4: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

31. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

POT maxim = 40%

32. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2,0

ZCP_IS – ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC CLASATĂ CA ZONĂ CONTRUITĂ PROTEJATĂ

(Zonă situată în perimetrul de protecție a valorilor istorice și arhitecturale).

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă are caracter reprezentativ, cu funcțiuni publice și de interes public aflate în mediul urban (financiar-bancare, învățământ, medicale etc.).

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În zonele unde există riscuri naturale sau antropice, autorizarea construcțiilor se va face cu condiția elaborării unui plan de soluții menite să înlăture efectele acestora. Este obligatorie efectuarea unor studii și expertize geotehnice de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. Se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului în arealele unde există construcții existente ce urmează a fi demolate.

În zonele afectate de zona de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, a căilor de comunicații, autorizarea construcțiilor este condiționată de respectarea restricțiilor specifice stabilite de legislația în vigoare. Dacă în urma modificărilor legislative apar diferențe față de aceste zone regăsite în planșele prezentului Plan urbanistic general și marcate în conformitate cu legislația în vigoare la data elaborării, construcțiile noi se vor supune modificărilor legislative.

În zonele adiacente valorilor de patrimoniu cultural construit marcate pe planșele prezentului Plan urbanistic general, în baza studiului de fundamentare istoric aferent, obținerea autorizației de construire este condiționată de respectarea legislației în vigoare.

Obținerea autorizației de construire este condiționată de obținerea avizului Ministerului Culturii.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Servituțile și interdicțiile generate de obiectivele de utilitate publică vor fi respectate, conform prezentului Plan urbanistic general.

Sunt de utilitate publică terenurile necesare lucrărilor privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile etc.; realizarea căilor de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; echiparea tehnico-edilitară (sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare); instalații pentru protecția mediului; îndigui și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor etc.; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială,

precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. Identificarea acestor terenuri se realizează în urma elaborării documentațiilor de urbanism în conformitate cu prevederile legale.

Pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică este interzisă.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Modernizarea și extinderea tramei stradale și rețelelor edilitare, după caz. Lucrările vor fi realizate în baza proiectelor de specialitate conform prezentului Plan urbanistic general și al legislației în vigoare. Profile transversale ale străzilor vor prevedea în mod obligatoriu trotuare de 1,50 m lațime și piste pentru bicicliști, după caz.

Rețelele edilitare se vor monta în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

17. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni administrative (sedii ale instituțiilor publice);

Funcțiuni culturale (teatru, casă de cultură, bibliotecă)

Funcțiuni turistice - instituții (centru de informare turistică etc.);

Funcțiuni financiar-bancare (sedii de bănci, societăți de asigurări etc.);

Funcțiuni de învățământ (școli, grădinițe, creșe, after-school etc.);

Funcțiuni de sănătate (farmacie, spital, clinică, cabinet medical etc.);

Funcțiuni de cult (biserici, capele, moschei, temple, etc.);

Funcțiuni comerciale cu amănuntul, alimentație publică;

Spații verzi publice, locuri de joacă;

18. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Extinderea și mansardarea construcțiilor existente cu condiția respectării atât a normelor de amplasare, configurare și echipare cât și a procentului maxim de ocupare al terenului (POT) și a coeficientului maxim de utilizare a terenului (CUT) stabilite prin prezentul regulament.

Se admit locuințe de serviciu dacă sunt exclusiv destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordată în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale (Legea 114/1996).

Elemente aferente ale infrastructurii edilitare cu condiția de a fi amplasate în subteran.

Se recomandă ca din fațada orientată spre spațiul public să se realizeze accesul direct către funcțiunea de interes public.

19. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de la punctul 1 și punctul 2 sunt interzise.

Sunt interzise locuințele colective.

Sunt interzise orice activități industriale și producție industrială sau agricolă, de depozitare și comerț en-gros care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri și orice activități industriale.

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

Sunt interzise orice amenajări care poate determina evacuarea apelor pluviale în spațiul public și pe parcele adiacente.

SECȚIUNEA 3: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

20. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate noi construcții vor respecta cumulativ următoarele condiții:

- d) front la stradă de minimum 20 m lățime;
- e) suprafața minimă a parcelei de 1000 mp;
- f) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Se admit abateri de 10% doar față de una dintre condițiile de mai sus.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D. prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Se admit operațiuni de comasare și divizare a parcelelor cu condiția respectării condițiilor de mai sus.

21. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.

Retragerea de la aliniament va fi stabilită astfel:

- m) dacă există o retragere unitară (retragere egală pentru minim două parcele învecinate), clădirile noi se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile existente alăturate ce au retragerea egală;
- n) dacă nu există o retragere unitară (retragere variabilă și inegală pentru parcelele învecinate), clădirile noi se vor retrage cu minim 10 m față de aliniament și nu mai puțin de 10,5 m din axul drumului;
- o) dacă parcela este de colț, retragerea față de aliniament se va face pentru toate laturile care se învecinează cu spațiul public.

22. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se supune prevederilor Codului Civil.

În situația în care există un calcan vecin, construcția nouă se va alipi la acesta. Pentru clădirile alipite, lungimea calcanului măsurată de la aliniament nu va depăși 20 m. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare / provizorii existente.

Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor retrage obligatoriu față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la streășină sau cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5 m.

Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor retrage obligatoriu față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii măsurată la streășină sau cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

Pentru parcelele de colț, se consideră limită laterală ca fiind limita opusă laturilor ce se învecinează cu spațiul public. Astfel se consideră că limita posterioară lipsește în cazul parcelelor de colț.

Se admite alipirea garajelor de limitele laterale ale parcelelor doar dacă înălțimea calcanului rezultat nu depășește 3 m și lungimea calcanului nu depășește 6 m. Este obligatorie retragerea garajelor cu cel puțin 6 m față de limita posterioară.

23. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă între două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, măsurată la streășină sau cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5 m.

Dacă încăperi principale, reprezentative sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

Anexele nepoluante, ce nu adăpostesc animale, se vor retrage 10 m de la construcția cu funcțiunea principală. Se admite alipirea anexelor între ele sau de construcția ce are funcțiunea dominantă cu condiția să respecte normele de sănătate sanitar-veterinară și ale populației.

24. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului specific și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile pe lot și la garaje, conform normelor. Accesul carosabil pe parcelă va avea lățimea de minim 4 m.

Toate categoriile de construcții vor fi prevăzute cu accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform legislației în vigoare. Construcțiile vor avea asigurate accese separate pentru utilizatori, angajați, aprovizionare.

Aleile carosabile și pietonale din interiorul parcelei vor fi alcătuite din suprafețe nesigilabile realizate din pavaje naturale sau artificiale, dale prefabricate, dale înierbate, pietriș sau zgură, evitându-se suprafațele sigilate de tip asfaltice sau suprafețele betonate.

Se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități către toate funcțiunile de interes public.

25. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcajele necesare funcțiunii vor fi obligatoriu asigurate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat în conformitate cu Anexa 2 la prezentul regulament. Dacă se prevăd funcțiuni diferite în cadrul aceleiași parcele, necesarul de parcaje se va calcula însumând parcările necesare pentru fiecare funcțiune în parte.

Dimensiunile unui loc de parcare sunt de 2,50 x 5 m pentru autoturisme și 0,50 x 2 m pentru biciclete. Se prevede un copac plantat la 3 locuri de parcare.

Se admite amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru aprovizionare și pentru utilizatorii funcțiunilor de interes public.

Staționarea și parcarea autovehiculelor în zona drumurilor publice se va face la minim 5 m față de ferestrele construcțiilor din interiorul parcelei.

26. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim poate avea exclusiv doar aceste configurații: S +P+2E+M / D+P+2E+M, (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – Parter, E – etaj, M – mansardă, R – etaj retras).

27. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, și nu depreciază aspectul estetic general al zonei (HG 525/1996, Art. 32).

Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie, raport plin-gol 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).

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea paștelor arhitecturale și imitarea stilurilor istorice.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent.

Este interzisă folosirea culorilor stridente care nu se încadrează în imaginea generală a peisajului. Culorile permise sunt cât mai apropiate de cele naturale: alb, bej, ocru etc.

Este recomandat să se utilizeze materiale naturale, specifice contextului local.

Marcarea serviciilor profesionale ale ocupanților se va face prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm și vor fi amplasate obligatoriu la limita sau în afara domeniului public.

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

În cazul clădirilor cu valoare arhitecturală se va conserva expresia și modernitatea fațadelor acestora, cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială / anterioară considerată favorabilă.

28. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUARE A DEȘEURILOR

Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară.

Obținerea autorizației de construire este condiționată de asigurarea racordării la rețelele edilitare publice existente (apă, canalizare, energie electrică, telecomunicații, gaz). Dacă acestea lipsesc, se impune asigurarea unei soluții de echipare în sistem individual în baza normelor în vigoare, până la realizarea rețelelor/instalațiilor centralizate.

Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea colectării apelor menajere reziduale, lucrări care cad în sarcina beneficiarului și a Consiliului Local.

Pentru a păstra intact caracterul specific urban, se recomandă montarea rețelelor și a echipamentelor specifice, după caz, în subteran ori în incinte special amenajate sau nișe în construcție care să nu afecteze funcțiunea.

Contoarele vor fi amplasate în nișe mascate în planul împrejuririi.

Pentru toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil.

Este recomandată echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabilă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale ce respectă prevederile Codului Civil cu privire la picătura streașinei.

Se interzice amplasarea pe fațada principală, către stradă, a echipamentelor de climatizare, tuburilor de evacuare a gazelor arse, a antenelor TV. Acestea se vor amplasa pe fațada posterioară.

Se va amenaja în interiorul parcelei o platformă sau un spațiu interior cu destinația colectării deșeurilor menajere. Platformele destinate colectării selective amplasate în spațiul public se vor amplasa la distanța de minim 10 m față de ferestrele construcțiilor.

29. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi și spații plantate în suprafață de minim 30% din suprafața parcelei.

Se va amenaja și planta suprafața cuprinsă între aliniament și fațada frontală a construcției.

Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor vegetația înaltă matură având peste 3 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm. Fac excepție situațiile în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în cazurile în care împiedică realizarea construcției.

În cazul tăierii unui arbore se vor planta alții în schimb în perimetrul parcelei. Se recomandă plantarea de specii locale de arbori și pomi, specifice zonei.

Se va amenaja și planta suprafața cuprinsă între aliniament și fațada frontală a construcției.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita utilizarea excesivă a suprafețelor nesigilate pentru alei peste minimul necesar pentru accese și trotuare de gardă.

30. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme caracterului local (se recomandă utilizarea materialelor specifice locale – piatră, lemn, metal, plasă de sârmă etc.).

Împrejmuirile din aliniament vor avea o parte inferioară opacă - un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm - și o parte superioară transparentă ce nu obstrucționează vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Porțile de acces se vor deschide către interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii pentru a împiedica desfășurarea circulației publice.

Împrejmuirile de pe limitele laterale, respectiv de pe limita posterioară vor avea maximum 2,20 m înălțime, vor fi de tip transparent sau opac și vor fi realizate în conformitate cu Codul Civil.

SECȚIUNEA 4: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

31. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

POT maxim = 50%

32. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2,5

ZCP_Et – ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR CLASATĂ CA ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ

(Zonă situată în perimetrul de protecție a valorilor istorice și arhitecturale).

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă dedicată activităților economice de tip terțiar, aflată în întregime în intravilan, grupate în ansambluri semnificative, dispunând de clădiri dedicate. Predominantă e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În zonele unde există riscuri naturale sau antropice, autorizarea construcțiilor se va face cu condiția elaborării unui plan de soluții menite să înlăture efectele acestora. Este obligatorie efectuarea unor studii și expertize geotehnice de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. Se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului în arealele unde există construcții existente ce urmează a fi demolate.

În zonele afectate de zona de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, a căilor de comunicații, autorizarea construcțiilor este condiționată de respectarea restricțiilor specifice stabilite de legislația în vigoare. Dacă în urma modificărilor legislative apar diferențe față de aceste zone regăsite în planșele prezentului Plan urbanistic general și marcate în conformitate cu legislația în vigoare la data elaborării, construcțiile noi se vor supune modificărilor legislative.

În zonele adiacente valorilor de patrimoniu cultural construit marcate pe planșele prezentului Plan urbanistic general, în baza studiului de fundamentare istoric aferent, obținerea autorizației de construire este condiționată de respectarea legislației în vigoare.

Obținerea autorizației de construire este condiționată de obținerea avizului Ministerului Culturii.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Servituțile și interdicțiile generate de obiectivele de utilitate publică vor fi respectate, conform prezentului Plan urbanistic general.

Sunt de utilitate publică terenurile necesare lucrărilor privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile etc.; realizarea căilor de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; echiparea tehnico-edilitară (sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare); instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor etc.; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor

obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. Identificarea acestor terenuri se realizează în urma elaborării documentațiilor de urbanism în conformitate cu prevederile legale.

Pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică este interzisă.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Modernizarea și extinderea tramei stradale și rețelelor edilitare, după caz. Lucrările vor fi realizate în baza proiectelor de specialitate conform prezentului Plan urbanistic general și al legislației în vigoare. Profile transversale ale străzilor vor prevedea în mod obligatoriu trotuare de 1,50 m lățime și piste pentru bicicliști, după caz.

Rețelele edilitare se vor monta în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

17. UTILIZĂRI ADMISE

Lucrări de utilitate publică de interes național pe baza documentațiilor specifice aprobate de organele competente

18. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

- să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în această locație;
- spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice;
- nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă;
- toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării prescripțiilor conținute în avizele conforme ale organelor administrației publice centrale specializate, în cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes național, declarate ca atare (inclusiv clădiri și situri cu statut de muzeu)

- in zonele cu patrimoniu construit de interes local, delimitate prin hotararea consiliului județean, autorizarea construcțiilor se face cu respectarea stricta a avizelor serviciilor publice descentralizate ale MLPAT si Ministerului Culturii.

19. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Construcții provizorii de orice natură.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

Orice fel de construcții si amenajari care, prin funcțiune, configurație arhitecturala sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului tradițional existent sau afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc). Asupra acestora sunt permise numai lucrări de întreținere și reparații curente.

SECȚIUNEA 3: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

20. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă structura parcelară existentă.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă;

(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m;

(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;

(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 450 mp.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțele urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Se recomandă comasarea parcelelor din interiorul subzonei, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă;

(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mică sau egală cu 50 m.

E, în principiu, admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. În acest caz se va elabora un P.U.Z.

21. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G. prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin P.U.D., aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente.

22. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu 4,5 m.

În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și / sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin P.U.D., în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate, pe o singură latură a fiecărei parcele.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

23. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

24. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

PRESCRIPȚII GENERALE:

Drumuri

Drumurile trebuie să se integreze corect în rețeaua generală de circulație. Fundăturile trebuie prevăzute cu platforme corespunzătoare de întoarcere. Intersecțiile trebuie amenajate pentru asigurarea vizibilității în condiții optime.

Accese

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

25. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului drumului public. Prin excepție, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza de regulă în parcaje la sol.

Se admite staționarea / parcare autovehiculelor în incintele clădirilor, cu condiția asigurării distanței de minimum 5 m de la cel mai apropiat parcaj la limitele laterale și posterioare de proprietate, în cazul în care vecinătățile au funcțiune rezidențială și de minimum 3 m în cazul în care acestea au alte funcțiuni. Pentru vizitatori pot fi amenajate locuri de parcare în zona de retragere față de aliniament, cu condiția asigurării distanței de minimum 3 m de la platformele de parcare la limitele laterale de proprietate, la aliniament și clădiri.

Spații libere și spații plantate nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Anexei nr. 5 la HGR 525/1996

26. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim poate avea exclusiv doar aceste configurații: S +P+2E+M, D+P+2E+M (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – Parter, E – etaj, M – mansardă, R – etaj retras).

27. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, și nu depreciază aspectul estetic general al zonei (HG 525/1996, Art. 32).

Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie, raport plin-gol 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).

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea pastişelor arhitecturale și imitarea stilurilor istorice.

28. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUARE A DEȘEURILOR

Toate construcțiile vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară.

Obținerea autorizației de construire este condiționată de asigurarea racordării la rețelele edilitare publice existente (apă, canalizare, energie electrică, telecomunicații, gaz). Dacă acestea lipsesc, se impune asigurarea unei soluții de echipare în sistem individual în baza normelor în vigoare, până la realizarea rețelelor/instalațiilor centralizate.

Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea colectării apelor menajere reziduale, lucrări care cad în sarcina beneficiarului și a Consiliului Local.

Pentru a păstra intact caracterul specific urban, se recomandă montarea rețelelor și a echipamentelor specifice, după caz, în subteran ori în incinte special amenajate sau nișe în construcție care să nu afecteze funcțiunea.

Contoarele vor fi amplasate în nișe mascate în planul împrejuririi.

Pentru toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil.

Este recomandată echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabilă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale ce respectă prevederile Codului Civil cu privire la picătura streașinei.

Se interzice amplasarea pe fațada principală, către stradă, a echipamentelor de climatizare, tuburilor de evacuare a gazelor arse, a antenelor TV. Acestea se vor amplasa pe fațada posterioară.

Se va amenaja în interiorul parcelei o platformă sau un spațiu interior cu destinația colectării deșeurilor menajere. Platformele destinate colectării selective amplasate în spațiul public se vor amplasa la distanța de minim 10 m față de ferestrele construcțiilor.

29. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi și spații plantate în suprafață de minim 20% din suprafața parcelei.

Se va amenaja și planta suprafața cuprinsă între aliniament și fațada frontală a construcției.

Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor vegetația înaltă matură având peste 3 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm. Fac excepție situațiile în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în cazurile în care împiedică realizarea construcției.

În cazul tăierii unui arbore se vor planta alții în schimb în perimetrul parcelei. Se recomandă plantarea de specii locale de arbori și pomi, specifice zonei.

Se va amenaja și planta suprafața cuprinsă între aliniament și fațada frontală a construcției.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita utilizarea excesivă a suprafețelor nesigilate pentru alei peste minimul necesar pentru accese și trotuare de gardă.

30. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile din aliniament vor avea o parte inferioară opacă - un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm - și o parte superioară transparentă ce nu obstrucționează vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Porțile de acces se vor deschide către interiorul parcelei sau în planul împrejuririi pentru a împiedica desfășurarea circulației publice.

Împrejmirile de pe limitele laterale, respectiv de pe limita posterioară vor avea maximum 2,20 m înălțime, vor fi de tip transparent sau opac și vor fi realizate în conformitate cu Codul Civil.

SECȚIUNEA 4: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

31. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

POT maxim = 40%

32. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2.00

ZCP_ED – ZONĂ DE CONSTRUCȚII EDILITARE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE CLASATĂ CA ZONĂ CONTRUITĂ PROTEJATĂ

(Zonă situată în perimetrul de protecție a valorilor istorice și arhitecturale).

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona include elementele nodale ale infrastructurii edilitare – stații de transformare, teritoriul captării de apă, stații de pompare și rezervoare ale sistemului de alimentare cu apă, teritoriul stației de epurare, stații de reglare gaz etc.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În cazul intervențiilor importante cu privire la reorganizarea, retehnologizarea, adăugarea de noi clădiri/corpurile de clădire sau instalații tehnologice se vor elabora în prealabil P.U.D. Pentru extinderea acestor zone în teritoriile învecinate se va elabora P.U.Z.

Documentațiile de urbanism P.U.Z. și P.U.D. vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului Regulament cu privire la obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului etc. și normele stabilite de legislația în vigoare.

În zonele unde există riscuri naturale sau antropice, autorizarea construcțiilor se va face cu condiția elaborării unui plan de soluții menite să înlăture efectele acestora. Este obligatorie efectuarea unor studii și expertize geotehnice de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism. Se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului în arealele unde există construcții existente ce urmează a fi demolate.

Obținerea autorizației de construire este condiționată de obținerea avizului Ministerului Culturii.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Servituțile și interdicțiile generate de obiectivele de utilitate publică vor fi respectate, conform prezentului Plan urbanistic general.

Obținerea autorizației de construire este condiționată de obținerea avizului Ministerului Culturii.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Modernizarea și extinderea tramei stradale și rețelelor edilitare, după caz. Lucrările vor fi realizate în baza proiectelor de specialitate conform prezentului Plan urbanistic general și al legislației în vigoare. Profile transversale ale străzilor vor prevedea în mod obligatoriu trotuare de 1,50 m lațime și piste pentru bicicliști, după caz.

Rețelele edilitare se vor monta în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

17. UTILIZĂRI ADMISE

Construcții tehnico-edilitare și instalații aferente;

Construcții pentru activități conexe funcțiunii edilitare (administrative, sociale);

Amenajări exterioare;

Împrejmuiri;

Circulații – alei carosabile și pietonale.

18. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu este cazul.

19. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de la punctul 1 și punctul 2 sunt interzise.

Garaje în clădiri provizorii.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

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

Sunt interzise orice amenajări care poate determina evacuarea apelor pluviale în spațiul public și pe parcele adiacente.

SECȚIUNEA 3: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

20. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform cerințelor tehnice.

21. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul, dacă există, se va conserva.

Conform cerințelor tehnice, dar nu mai puțin de 6 m.

22. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI LIMITELE POSTERIOARE

Conform cerințelor tehnice.

Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor retrage obligatoriu față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la streășină sau cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5 m.

Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor retrage obligatoriu față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii măsurată la streășină sau cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

23. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă între două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, măsurată la streășină sau cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5 m.

24. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului specific și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accesele carosabile se vor asigura, unde este posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.

În zonele de acces, în afara circulațiilor publice, se va asigura spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea.

În situațiile în care parcelele învecinate adăpostesc funcțiuni precum locuire, educație, sănătate etc. ce necesită un grad ridicat de protecție față de factori poluanți, se va evita amplasarea circulațiilor interne adiacent limitelor de proprietate. Dacă nu este posibil acest lucru, circulațiile vor fi retrase de la limita parcelelor învecinate cu minimum 3 m și se va realiza o fâșie verde de protecție către vecini.

Toate categoriile de construcții vor fi prevăzute cu accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform legislației în vigoare.

25. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcajele necesare funcțiunii vor fi obligatoriu asigurate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat în conformitate cu Anexa 2 la prezentul regulament.

Se prevede 1 loc de parcare la 160 mp suprafața utilă (SU).

Dimensiunile unui loc de parcare sunt de 2,50 x 5 m pentru autoturisme și 0,50 x 2 m pentru biciclete.

Se prevede un copac plantat la 3 locuri de parcare.

Staționarea și parcare a autovehiculelor în zona drumurilor publice se va face la minim 5 m față de ferestrele construcțiilor din interiorul parcelei.

26. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Conform cerințelor tehnice.

27. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, și nu depreciază aspectul estetic general al zonei (HG 525/1996, Art. 32).

Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie, raport plin-gol 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).

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului.

28. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUARE A DEȘEURILOR

Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea colectării apelor menajere reziduale, lucrări care cad în sarcina beneficiarului și a Consiliului Local.

Se interzice montarea supraterană a echipamentelor tehnice specifice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și a altora de această natură (HG490/2011). Montarea lor se va face în subteran.

Contoarele vor fi amplasate în nișe mascate în planul împrejuririi sau în clădirile dedicate.

Se interzice conducerea spre domeniul public sau parcelele vecine a apelor meteorice, a apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

Se va amenaja în interiorul parcelei o platformă sau un spațiu interior cu destinația colectării deșeurilor menajere. Platformele destinate colectării selective amplasate în spațiul public se vor amplasa la distanța de minim 10 m față de ferestrele construcțiilor.

29. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi și spații plantate în suprafață de minim 30% din suprafața parcelei.

Se va amenaja și planta o perdea verde cu lățimea de 3 m pe conturul parcelei dacă specificațiile tehnice permit acest lucru. Se recomandă plantarea de specii locale de arbori și pomi, specifice zonei.

30. ÎMPREJMUIRI

Conform specificațiilor tehnice.

Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme caracterului local (se recomandă utilizarea materialelor specifice locale – piatră, lemn, metal, plasă de sârmă etc.).

Împrejmuirile din aliniament vor avea o parte inferioară opacă - un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm - și o parte superioară transparentă ce nu obstrucționează vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Porțile de acces se vor deschide către interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii pentru a împiedica desfășurarea circulației publice.

Împrejmuirile de pe limitele laterale, respectiv de pe limita posterioară vor avea maximum 2,20 m înălțime, vor fi de tip transparent sau opac și vor fi realizate în conformitate cu Codul Civil.

SECȚIUNEA 4: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

31. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

POT maxim = 50%

32. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2,0



GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zonă imobilelor și ansamblurilor cu caracter special și militar aflate în administrarea instituțiilor din Sistemul Național de Apărare, Ordine Publică și Siguranța Națională (MAPN, MAI, SRI etc)

PREVEDERI

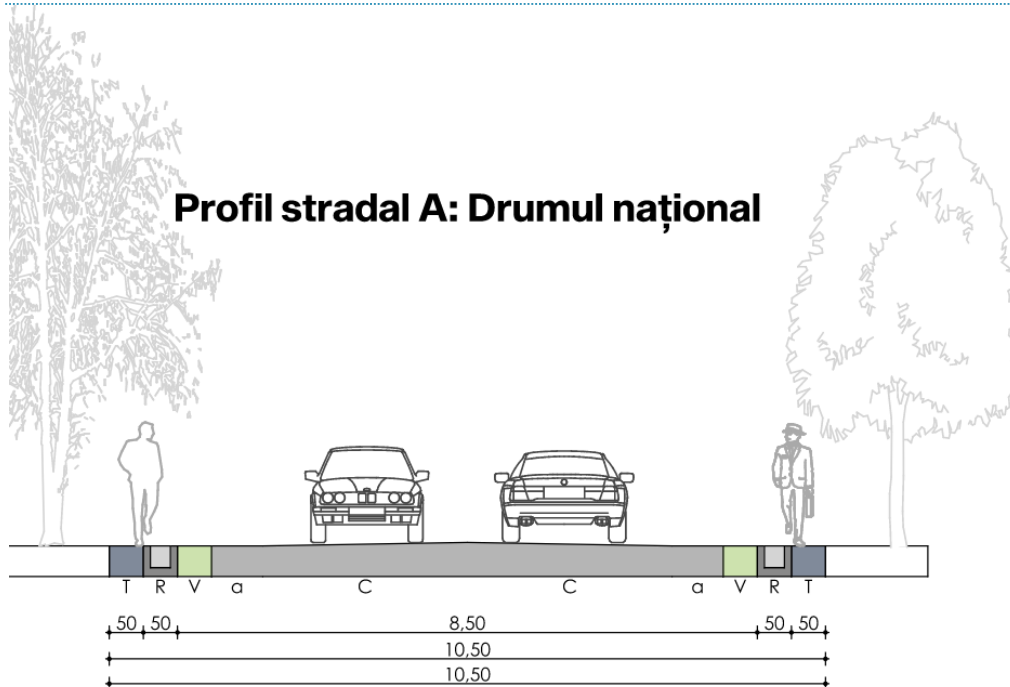
- (1) Potrivit art. 2 alin (2) *din Regulamentul General de Urbanism , aprobat prin H.G. 525/27 iunie 1996*, construcțiile și amenajările cu caracter militar și special se exceptează de la prevederile Regulamentului General de Urbanism și se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege, în conformitate cu *Procedura comună, aprobată prin Ordinul MDRAP/MCIN/MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/SIE/SPP nr 2.212/2.391/M.40/59/ 2.868/C/16.317/263/151/419/2018.*
- (2) În conformitate *cu Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, aprobate prin Ordinul nr 3422/1995*, administrația locală va solicita, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru:
 - Documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări cu amplasament în proximitatea obiectivelor M.A.I. din intravilan (pe parcelele limitrofe obiectivelor speciale sau de cealaltă parte a străzii cu care acestea se învecinează)
 - Documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, dacă urmează a se executa la mai puțin de 2400m față de limita obiectivelor speciale M.A.I. situate în extravilan
 - Documentațiile de urbanism de tip PUZ sau PUD care se referă la teritorii ce cuprind sau sunt limitrofe obiectivelor speciale.
- (3) Prin excepție de la alin. (2), obținerea avizului M.A.I. nu este necesară sau obligatorie pentru :
 - Modificări interioare la clădirile existente (lucrări de modificare nestructurală, recompartimentări, tencuieli, zugrăveși, vopsitorii, placaje, pardoseli și alte finisaje interioare, reparații sau înlocuiri la instalațiile interioare etc.)
 - Pentru modificări exterioare privind repararea, protejarea sau conservarea clădirilor existente atunci când acestea nu implică modificări arhitectural-volumetrice
 - Lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejurimi și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, pieșe și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice.
- (4) Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor cu caracter special nu vor fi condiționate de elaborarea P.U.Z./ P.U.D.

(5) Imobilele încadrate în categoria Zonă cu destinație special, localizate în interiorul zonei centrale delimitate prin prezenta documentație, nu se supun reglementărilor prevăzute prin Regulamentul Local de Urbanism pentru Zona Centrală.

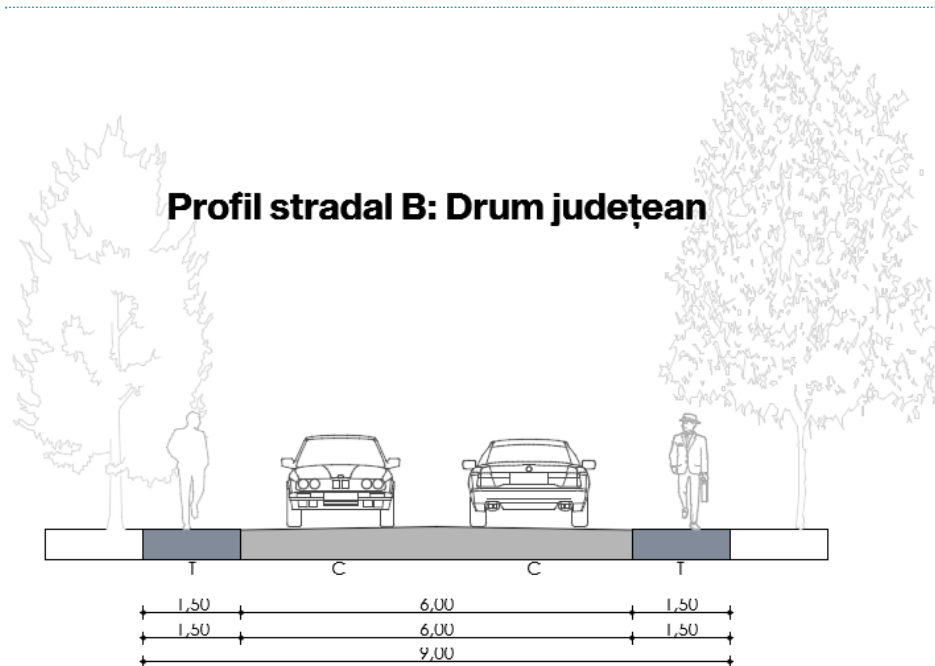
ANEXA 1. PROFILE STRADALE

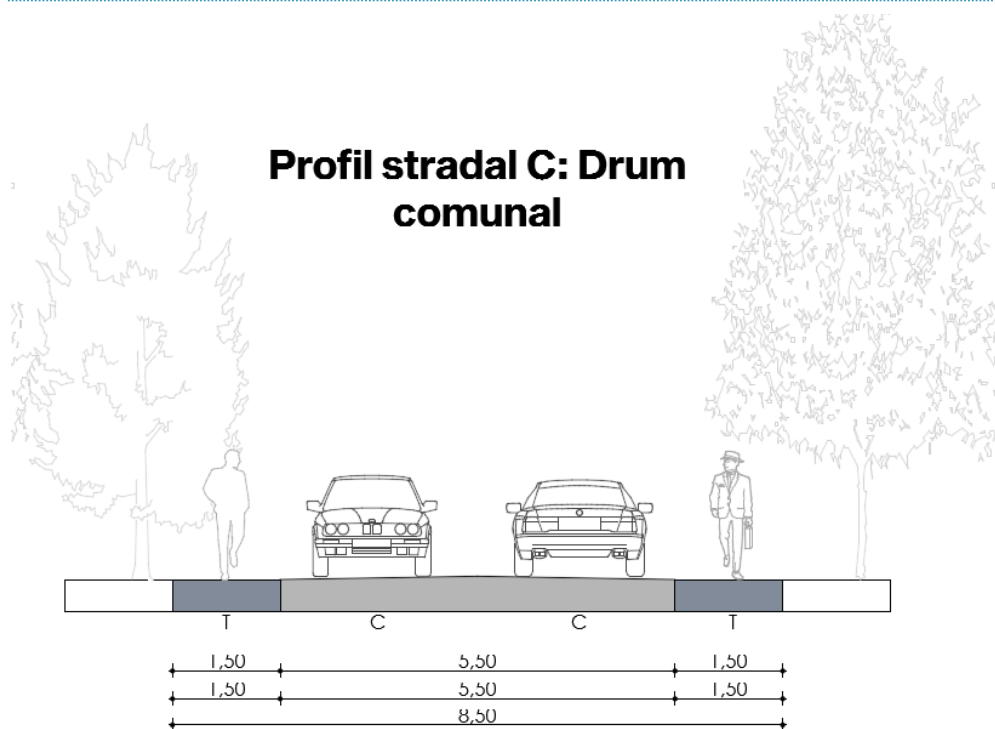
În UAT Feldru se reglementează următoarele profile transversale pentru căile de circulație rutieră:

PROFIL STRADAL PROPUS A DRUM NAȚIONAL



PROFIL STRADAL PROPUS B DRUM JUDEȚEAN





ANEXA 2. NECESARUL DE PARCAJE

LOCUIŢE

Locuințe individuale (unifamiliale): două locuri de parcare.

Pentru servicii aferente zonelor de locuințe prestate pe parcelă, cu excepția profesiilor liberale sau manufacturiere: două locuri de parcare (suplimentar față de cele necesare locuinței).

FUNȚIUNI ADMINISTRATIVE, DE ADMINISTRAREA AFACERILOR, FINANCIAR-BANCARE, SERVICII FĂRĂ ACCES PUBLIC

1 loc de parcare la 100 mp SU, pentru funcțiuni fără acces public

1 loc de parcare la 50 mp SU, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri)

parcare pentru biciclete** 1 loc la 80 mp SU

FUNȚIUNI TERȚIARE

Comerț: 1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare, dar minim 2 locuri de parcare

Alimentație publică: 1 loc de parcare la 20 locuri la masă + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Servicii cu acces public: 1 loc de parcare la 45 mp SU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Servicii profesionale: 1 loc de parcare la 45 mp SU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Servicii manufacturiere: 1 loc de parcare la 50 mp SU

FUNȚIUNI DE CULT

Biserici: 1 loc de parcare la 20 de locuri pentru biserici fără arondare parohială. Pentru bisericile parohiale nu sunt necesare locuri de parcare

Alte funcțiuni de cult: numărul locurilor de parcare va fi stabilit în funcție de specific, dar nu mai puțin de 5 locuri de parcare

FUNȚIUNI DE CULTURĂ

Expoziții, muzee, târguri: se va asigura un loc de parcare la 50 mp suprafață de expunere.

Celelalte funcțiuni: se va asigura un loc de parcare la 10 – 20 de locuri în sală.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor.

FUNȚIUNI DE ÎNVĂȚĂMÂNT

Se va asigura un loc de parcare la trei cadre didactice.

Tabere școlare: se vor asigura 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

Se vor asigura locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități. Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor.

FUNȚIUNI DE SĂNĂTATE

Se va asigura un loc de parcare la cinci persoane angajate.

FUNȚIUNI SPORTIVE

Pentru complexuri sportive, săli de antrenament pentru diferite sporturi, săli de competiții sportive (specializate sau polivalente) se va asigura câte un loc de parcare la 5-20 de locuri.

Pentru celelalte funcțiuni se va asigura câte un loc de parcare la 30 de locuri.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor.

FUNȚIUNI DE LOISIR PUBLIC

Vezi funcțiuni de cultură.

FUNȚIUNI DE LOISIR PUBLIC CU CARACTER TEMATIC

Vezi funcțiuni de cultură.

FUNCȚIUNI DE TURISM

Pentru hotel, hotel apartament, vile, pensiune turistice se va asigura câte un loc de parcare la două camere de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal câte un loc de parcare la 7 camere de cazare.

Pentru hostel, youth hostel se va asigura câte un loc de parcare la 5 locuri de cazare.

Pentru motel se va asigura câte un loc de parcare la fiecare cameră de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal câte un loc de parcare la 7 camere de cazare.

Pentru bungalouri, cabană turistică, camping, sat de vacanță, pensiune agro-turistică se va asigura câte un loc de parcare la două camere de cazare. În plus, se vor asigura pentru personal câte un loc de parcare la 7 camere de cazare.

Pentru unitățile care dispun de mai mult de 20 de camere se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Pentru camping se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru rulote și locuințe mobile.

FUNCȚIUNI INDUSTRIALE

Pentru activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp se va asigura câte un loc de parcare la 25 mp din suprafața construită desfășurată.

Pentru activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp: se va asigura câte un loc de parcare la 150 mp din suprafața construită desfășurată.

Pentru activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp: se va asigura câte un loc de parcare la 100 mp din suprafața construită desfășurată.

Pentru activități de depozitare se va asigura câte un loc de parcare la 300 mp suprafața de depozitare.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor.

FUNCȚIUNI AFERENTE INFRASTRUCTURII DE TRANSPORT PUBLIC

Se vor asigura pentru salariați câte un loc de parcare la fiecare 150 mp din suprafața construită desfășurată. În plus, se vor asigura locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activității, în funcție de cerințele tehnice specifice.

FUNCȚIUNI DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ

Se vor asigura pentru clienți câte un loc de parcare la fiecare 150 mp din suprafața construită desfășurată.

Se vor asigura pentru salariați câte un loc de parcare la fiecare 100 mp din suprafața construită desfășurată. În plus, se vor asigura locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activității, în funcție de cerințele tehnice specifice.

FUNCTIUNI AFERENTE ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

Se vor asigura pentru clienți câte un loc de parcare la fiecare 150 mp din suprafața construită desfășurată.

Se vor asigura pentru salariați câte un loc de parcare la fiecare 100 mp din suprafața construită desfășurată. În plus, se vor asigura locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activității, în funcție de cerințele tehnice specifice.

Întocmit,

Arh. Marius Tărău



Cluj-Napoca

Octombrie 2023

coordonator,

arh. Mircea PURDEA

