
**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

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI FELDRU	1
PUG FELDRU	1
JUD. BISTRIȚA-NĂȘĂUD	1
BENEFICIAR	1
PRIMĂRIA COMUNEI FELDRU, JUD. BISTRIȚA-NĂȘĂUD	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.....	7
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	9
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. Definirea 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 apa potențial navigabile	17
Articolul 20. Amplasarea față de căi ferate din administrarea Societății pe acțiuni "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>20</i>
Articolul 25. Accese carosabile.....	20
Articolul 26. Accese pietonale și pentru biciclete	20
<i>SECȚIUNEA III. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ</i>	<i>20</i>
Articolul 27. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente	20
Articolul 28. Realizarea de rețele edilitare	21
Articolul 29. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare	22
<i>SECȚIUNEA IV. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR.....</i>	<i>22</i>
Articolul 30. Parcelarea	22
Articolul 31. Înălțimea construcțiilor.....	23
Articolul 32. Aspectul exterior al construcțiilor.....	23
<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.....	24
Articolul 35. Împrejmuiiri.....	25

Capitolul 5. Intrarea în vigoare și reglementarea situațiilor tranzitorii.....	25
Articolul 36. Intrarea în vigoare	25
Articolul 37. Reglementarea situațiilor tranzitorii.....	25
PARTEA III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ A UAT FELDRUI. UNITĂȚI teritoriale de referință.	27
Articolul 38. Lista zonelor funcționale, subzonelor funcționale și a unităților teritoriale de referință.....	27
PARTEA IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚILOR TERITORTIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILANUL UAT FELDRUI.....	29
Articolul 39. Prevederi la nivelul zonelor funcționale, subzonelor funcționale și unităților teritoriale de referință.....	29
Lir– Zonă de locuințe individuale cu caracter rural.....	31
Lc – Zonă de locuințe colective.....	44
IS –Zonă de instituții și servicii publice și de interes public.....	52
Ei – Zonă de activități economice cu caracter industrial	60
Et – Zonă de activități economice cu caracter terțiar	66
Ed – Zonă de construcții edilitare și construcții aferente.....	73
Tr – Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente	78
Tf – Zonă de circulație FERROVIARĂ și amenajări aferente	81
Va–Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat	86
Ve –Zonă cu rol de culoar ecologic de protecție a apelor	91
Vs – Zonă verde cu rol sportiv	95
At– Zonă de agrement și servicii turistice cu destinație publică sau privată	101
Az – Zonă uități agro-zootehnice.....	108
Gc – Zonă gospodărire comunală – cimitire și construcții aferente	115
ZCP_Lir– Zonă de locuințe individuale cu caracter rural clasată ca zonă protejată.....	121
ZCP_Lc – Zonă de locuințe colective clasată ca zonă construită protejată.....	137
ZCP_IS –Zonă de instituții și servicii publice și de interes public clasată ca zonă contruită protejată.....	145
ZCP_Et – Zonă de activități economice cu caracter terțiar clasată ca zonă construită protejată	153
ZCP_Ed – Zonă de construcții edilitare și construcții aferente clasată ca zonă contruită protejată.....	160
DS – Zonă cu destinație specială	164

<i>Generalități - Caracterul zonei</i>	165
<i>Prevederi</i>	165
ANEXE	166
Anexa 1. Profile stradale	166
Anexa 2. Necesarul de parcaje	167

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 teritorial 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) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.
- (3) Autoritățile administrative publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.
- (4) 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.

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) Este permisă autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de prezentul Regulament Local de Urbanism și de Certificatul de Urbanism emis pe baza acestuia.

ARTICOLUL 5. SUPRAFEȚE ÎMPĂDURITE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare diminuării / eliminării riscurilor naturale, întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice autorizate conform legii și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

- (2) Reducerea fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.

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 exploatarei 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) Intravilanul propus nu se suprapune cu ROSCI0232 Someșul Mare Superior, zonele de suprapunere ale intravilanului existent fiind excluse din intravilan.
- (4) Ariile naturale protejate care, la data aprobării prezentului Regulament, nu dețin un plan de management, condiționează până la întocmirea unuiu interdicția temporară de construire.
- (5) 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.
- (6) 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.
- (7) 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 sunt delimitate și instituite 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 valorile 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 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 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, țigeli 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 SOCIETĂȚII PE ACȚIUNI "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 fâșii 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 acesteia.
- (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.
- (10) În coridorul de expropriere aferent tronsonului de cale ferată Apahida-Ilva Mică, este strict interzisă amplasarea oricăror alte construcții, rețele edilitare, căi de comunicație sau instalații, cu excepția celor care aparțin infrastructurii feroviare. În situațiile în care coridorul de expropriere include terenuri proprietate privată, exproprierea acestora se va realiza pentru cauză de utilitate publică, conform prevederilor legale în vigoare.
- (11) Se vor coordona viitoarele proiecte din zona prin preluarea zonei noi CFR - coridorul de expropriere, în proiectul PUG-ului astfel încât să nu existe construcții noi, provizorii sau definitive altele decât cele ale CF, în interiorul coridorului de expropriere.

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 supraterrane 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 prelungească 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 au 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.
- (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, cromatică, 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 arbori 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 arbori, 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 împrejurări:
- a. Împrejurări opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale și asigurarea protecției vizuale;
 - b. Împrejurări 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) Tratatul arhitectural al împrejurărilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul clădirilor aflate pe parcelă.
- (4) Porțile împrejurărilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta sau bloca utilizarea spațiului public.
- (5) Dacă reglementările privind zonificările funcționale nu descriu alte cerințe, împrejurările 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 împrejurărilor va fi de 2,20 m. Împrejurările vor putea fi dublate de garduri vii.
- (6) Se interzice utilizarea materialelor în componența împrejurărilor 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 regulamentului în vigoare în momentul emiterii certificatului de urbanism inițial.
- (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+1E/M +Pod (12.00 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 si 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.	Va - Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat	5%	0,1	(D)+P+1
10.	Ve- Zonă cu rol de culoar ecologic de protecție a apelor	1%	0,1	Conform cerințelor tehnice.
11.	Vs- Zonă verde cu rol sportiv	10%	0,2	S/D+P+1E+M
ZAt - ZONA AGREMENT ȘI SERVICII TURISTICE				
12.	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				
13.	Az- Zonă de unități agro-zoothernice	50%	1.0	D/S +P+M (10.00 m)

ZG - ZONA GOSPODĂRIRE COMUNALĂ				
14.	Gc - Gospodărire comunală – cimitire și construcții aferente	2%	0,04	S/D+P+M
ZCP – ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ				
15.	ZCP_Lir – Zona de locuințe individuale cu caracter rural clasată ca zonă construită protejată	30%	0,9	D/S +P+1E/M +Pod (12.00 m)
16.	ZCP_Lc- Zonă de locuințe colective clasată ca zonă construită protejată	40%	2,0	S/D+P+4E+M (22.00m)
17.	ZCP_Is-Zonă de instituții si servicii publice și de interes public clasată ca zonă construită protejată	50%	2,5	S/D+P+2E+M
18.	ZCP_Et- Zonă de activități economice cu caracter terțiar clasată ca zonă construită protejată	40%	2.00	S/D+P+2E+M
19.	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.

(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.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai pentru parcelele care beneficiază de acces la un drum public sau la un drum privat cu caracter public, dimensionat și echipat conform normelor tehnice în vigoare.

Fac excepție de la obligația reglementării prin documentație de urbanism de tip P.U.Z. parcelele care, la data aprobării prezentului P.U.G., dispun de acces auto asigurat prin drept de servitute legal constituit până la un drum public.

În sensul prezentului regulament, se consideră zone cu front construit clar definit acele aliniamente stradale în care construcțiile existente sunt dispuse relativ continuu sau predominant pe prima bandă de adâncime a parcelelor, cu o adâncime construită uzuală de până la aproximativ 40 m măsurată de la aliniament.

Pentru terenurile situate în zone fără front construit coerent, pentru parcelele care depășesc această adâncime sau pentru intențiile de construire în partea posterioară a parcelelor

existente, autorizarea executării construcțiilor se va putea realiza numai ulterior elaborării și aprobării unui Plan Urbanistic Zonal de urbanizare, întocmit conform legislației în vigoare.

Prin front construit coerent se înțelege un segment de stradă în care sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- există construcții principale edificate pe minimum 50% din lungimea frontului stradal analizat, dispuse la stradă sau în prima bandă de adâncime a parcelelor;
- construcțiile sunt amplasate relativ aliniate față de limita de proprietate sau prezintă retrageri comparabile, fără discontinuități majore generate de terenuri libere extinse;
- adâncimea uzuală a zonei construite nu depășește aproximativ 40 m măsurați de la aliniament;
- accesul la parcele este realizat direct dintr-o stradă existentă, configurată sau reglementată ca drum public.

Segmentele de stradă caracterizate prin parcele lungi, cu construcții dispuse exclusiv la stradă și suprafețe libere semnificative în partea posterioară, nu sunt considerate zone cu front construit coerent pentru scopul autorizării directe a construcțiilor în adâncimea terenului.

Prin front construit coerent se înțelege un segment de stradă în care sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- frontul analizat are o lungime minimă de 100 m măsurați de-a lungul aliniamentului stradal;
- există minimum 3 parcele construite cu locuințe principale amplasate pe acest segment;
- construcțiile sunt realizate pe cel puțin 50% din lungimea frontului stradal analizat;
- construcțiile sunt amplasate la stradă sau în prima bandă de adâncime a parcelelor, într-o zonă construită cu adâncimea uzuală de maximum 40 m de la aliniament;
- retragerile față de aliniament sunt relativ uniforme, fără goluri majore determinate de terenuri libere extinse.
- accesul la parcele este realizat direct dintr-o stradă existentă, configurată sau reglementată ca drum public.

Segmentele de stradă caracterizate prin parcele lungi, cu construcții dispuse exclusiv la stradă și suprafețe libere semnificative în partea posterioară, nu sunt considerate zone cu front construit coerent pentru scopul autorizării directe a construcțiilor în adâncimea terenului.

Aceeași condiție se aplică și parcelelor care nu beneficiază de acces auto direct sau prin drept de servitute legal constituit până la un drum public.

Planul Urbanistic Zonal de urbanizare va reglementa, în mod obligatoriu:

- organizarea rețelei de circulații și profilul stradal;
- constituirea acceselor la parcele și relația cu trama stradală existentă;
- regimul juridic al terenurilor necesare pentru drumuri și utilități;
- parcelarea și modul de ocupare a terenului;
- echiparea tehnico-edilitară și capacitatea infrastructurii existente;
- integrarea noii dezvoltări în structura rurală și în vecinătăți.

Documentațiile de tip P.U.Z. de urbanizare se vor elabora pentru teritorii compacte, delimitate coerent urbanistic, astfel încât să permită dezvoltarea etapizată și corelată a infrastructurii și a fondului construit.

Inițierea și promovarea acestor documentații pot fi realizate de către autoritatea publică locală sau de către proprietarii terenurilor interesați, individual sau în asocieri, în condițiile legii.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Terenurile necesare realizării obiectivelor de utilitate publică prevăzute prin prezentul Plan Urbanistic General se vor identifica și delimita în baza documentațiilor tehnico-economice și de urbanism aprobate potrivit legii și vor fi declarate ca fiind de utilitate publică prin hotărâre a Consiliului Local.

Dobândirea terenurilor afectate de obiectivele de utilitate publică se va realiza prin procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare, sau prin alte modalități prevăzute de lege. Instituirea acestor obiective nu generează obligația dezmembrării prealabile a imobilelor și nici transferul dreptului de proprietate în lipsa finalizării procedurilor legale de expropriere sau de dobândire.

Sunt considerate obiective de utilitate publică, în condițiile legii, lucrările privind: realizarea și modernizarea căilor de comunicație; dezvoltarea și extinderea rețelelor tehnico-edilitare; lucrări de gospodărire a apelor și de protecție împotriva riscurilor naturale; protecția mediului; realizarea dotărilor publice de interes local sau general (învățământ, sănătate, cultură, sport, administrație publică, asistență socială); protejarea patrimoniului construit și natural; precum și alte lucrări stabilite prin acte normative.

Până la finalizarea procedurilor legale de dobândire a terenurilor, autorizarea executării construcțiilor pe suprafețele afectate de coridoare sau amplasamente rezervate pentru obiective de utilitate publică poate fi restricționată sau condiționată, în funcție de natura investiției și de stadiul reglementărilor aprobate.

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.

Rețelele edilitare se vor monta în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela. (unități locative suprapuse sau alipite).

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

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

Se admit funcțiuni complementare locuirii individuale, cu condiția menținerii caracterului predominant rezidențial și a asigurării unui impact redus asupra mediului de locuire. Funcțiunile complementare sunt considerate admisibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

- suprafața desfășurată destinată activităților complementare nu depășește 200 mp pe parcelă;
- ponderea acestora nu depășește 30% din suprafața desfășurată totală a construcțiilor existente sau propuse;
- activitățile nu generează un trafic suplimentar mai mare de 20 autovehicule ușoare/zi și nu implică accesul curent al vehiculelor grele (>3,5 t);
- sunt asigurate integral locurile de parcare, spațiile de staționare și manevră în interiorul parcelei;
- nu se admit depozitări exterioare de materiale, echipamente sau vehicule, cu excepția celor organizate și ecranate vizual;
- nivelul de zgomot și emisiile generate se vor încadra în limitele stabilite prin legislația în vigoare;
- se vor respecta normele sanitare, de protecția mediului și de securitate la incendiu aplicabile.

Se pot autoriza, în aceste condiții:

a) instalații tehnice exterioare:

Echipamente de climatizare, pompe de căldură, instalații energetice sau similare, amplasate astfel încât să nu producă disconfort fonic sau vizual la nivelul proprietăților învecinate;

b) servicii de proximitate:

Comerț de mică dimensiune, servicii personale, cabinete profesionale, activități artisanale sau manufacturiere desfășurate în regim neindustrial;

c) activități gospodărești și servicii auto de mică capacitate:

Spălătorii auto automate sau self-service, vulcanizări, ateliere de reparații auto sau utilaje ușoare, stații ITP de capacitate redusă ori puncte de alimentare cu combustibili alternativi, cu condiția:

- realizării acceselor și a fluxurilor tehnologice exclusiv în interiorul parcelei;
- adoptării măsurilor de protecție față de vecinătăți (plantări de aliniament, ecrane, amplasare controlată a echipamentelor);
- obținerii tuturor avizelor și acordurilor prevăzute de legislația specifică;

d) funcțiuni turistice de mică capacitate:

Pensiuni familiale, camere de închiriat sau activități de agroturism integrate în gospodăria existentă, să nu includă alimentație publică;

e) instituții de educație la scară locală:

Creșe, grădinițe sau centre educaționale, cu condiția elaborării unei documentații de urbanism de detaliu (P.U.D.) pentru stabilirea modului de ocupare a parcelei și a organizării circulațiilor;

f) intervenții asupra fondului construit existent:

Extinderi, mansardări sau schimbări parțiale de destinație, cu respectarea indicatorilor urbanistici (POT, CUT), a regimului de înălțime și a retragerilor stabilite prin prezentul regulament.

Autorizarea funcțiilor prevăzute mai sus se va face numai în baza demonstrării respectării condițiilor stabilite prin prezentul regulament și a legislației aplicabile..

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, amenajări sau construcții care nu sunt prevăzute la art. 1 – Utilizări admise și art. 2 – Utilizări admise cu condiționări.

Se interzic în mod explicit:

- realizarea de locuințe colective, ansambluri de tip bloc sau alte forme de locuire cu densitate ridicată;

- activități industriale sau agro-industriale, unități de producție, depozitare sau comerț en-gros, baze logistice, platforme tehnologice ori alte funcțiuni care:
 - generează noxe, vibrații, mirosuri sau niveluri de zgomot peste limitele admise;
 - implică trafic intens de vehicule grele sau fluxuri semnificative de marfă;
 - necesită organizarea de incinte industriale sau depozități exterioare extinse;
- unități comerciale de mari dimensiuni, parcuri comerciale, târguri permanente sau alte funcțiuni care modifică caracterul predominant rezidențial al zonei;
- lucrări de terasament, umpluturi sau excavații care pot afecta stabilitatea terenurilor învecinate, scurgerea naturală a apelor sau amenajările domeniului public;
- amenajări sau construcții care conduc la evacuarea necontrolată a apelor pluviale pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- orice depozități neorganizate de materiale, deșeuri, vehicule dezafectate sau utilaje în aer liber.

Schimbarea destinației zonei sau introducerea unor funcțiuni semnificativ diferite de caracterul stabilit prin prezentul regulament se poate realiza numai prin elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.), care va reglementa un teritoriu compact cu suprafața minimă de 7.500 mp, delimitat coerent din punct de vedere urbanistic și funcțional.

Documentația de urbanism va demonstra compatibilitatea noilor funcțiuni cu vecinătățile, capacitatea infrastructurii existente și modul de integrare în structura rurală a localității..

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

Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor de locuit și a anexelor gospodărești ale acestora se vor înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei rurale și vor respecta prevederile Codului Civil. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali prin reabilitarea și/ sau schimbarea de destinație.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Pentru amplasarea de noi construcții se vor respecta cumulativ următoarele condiții privind configurarea parcelelor:

- a) front minim la stradă:
 - în intravilanul localității Nepos, lățimea minimă a frontului la stradă va fi de 14 m, atât pentru parcelele situate pe străzi existente, cât și pentru cele rezultate din parcelări sau din realizarea de străzi noi;
 - în intravilanul localității Feldru, lățimea minimă a frontului la stradă va fi de:
 - minimum 12 m pentru parcelele situate pe străzi existente;
 - minimum 14 m pentru parcelele situate pe străzi noi, propuse prin documentații de urbanism sau rezultate din operațiuni de parcelare.;

b) suprafața minimă a parcelei: 500 mp;

c) raport dimensional: adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia la aliniament.

Se admit abateri de maximum 10% față de una singură dintre condițiile prevăzute mai sus, cu condiția demonstrării posibilității de amplasare conformă a construcțiilor și de asigurare a acceselor și parcajelor în interiorul parcelei.

Parcelele existente la data aprobării prezentului P.U.G., care nu îndeplinesc condițiile minime stabilite, pot deveni construibile numai în baza unei documentații de urbanism de detaliu (P.U.D.), prin care se va demonstra integrarea construcției propuse în caracterul zonei și respectarea prevederilor privind:

- amplasarea și conformarea volumetrică a clădirilor;
- asigurarea acceselor și a staționării autovehiculelor;
- respectarea indicatorilor urbanistici și a condițiilor de echipare edilitară;
- relația cu proprietățile învecinate.

Se admit operațiuni de comasare sau divizare a terenurilor numai în vederea constituirii unor parcele construibile situate la frontul stradal existent, cu respectarea dimensiunilor minime prevăzute prin prezentul regulament.

Divizarea terenurilor în scopul realizării de parcele construibile în adâncimea imobilelor, în afara primei benzi construibile la stradă, precum și constituirea de noi fronturi construite sau accese interioare se pot realiza numai în baza unei documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal de urbanizare, elaborată pentru un teritoriu compact și reglementată unitar.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va realiza cu respectarea zonelor de protecție stabilite potrivit categoriei funcționale a drumului.

Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și proprietățile private rezultată din situația existentă sau din reglementările de lărgire și modernizare a străzilor stabilite prin prezentul P.U.G. sau prin documentații de urbanism aprobate ulterior.

Reguli generale de amplasare

a) În cazul în care pe un segment de stradă există o retragere caracteristică și relativ unitară, determinată de amplasarea construcțiilor existente pe minimum două parcele învecinate, construcțiile noi se vor amplasa cu respectarea aceleiași retrageri dominante față de aliniament, în vederea menținerii coerenței frontului construit.

b) În situațiile în care frontul construit este neuniform sau insuficient definit, retragerea minimă față de aliniament va fi de:

- min. 5.00 m / max. 8.00m în localitatea Feldru, pe străzi existente;
- min. 6.00 m / max. 8.00m în localitatea Nepos și pe toate străzile noi propuse în intravilan.

În zonele caracterizate prin fronturi construite tradiționale amplasate pe aliniament sau cu retrageri foarte mici, identificate în special în localitatea Feldru, construcțiile noi, lucrările de extindere sau reconstrucție se pot amplasa pe aliniament ori la o retragere similară cu cea a clădirilor învecinate, în scopul menținerii coerenței morfologice a frontului stradal.

În aceste situații, amplasarea construcțiilor se va realiza cu respectarea condițiilor de siguranță a circulației, a vizibilității în intersecții și a zonelor de protecție stabilite prin legislația specifică drumurilor.

Totodată, în lipsa unui front construit coerent sau în cazul dezvoltărilor noi, construcțiile se vor amplasa cu respectarea următoarelor distanțe minime măsurate din axul drumului:

- minimum 8,00 m față de drumurile locale;
- minimum 10,00 m față de drumurile comunale;
- minimum 12,00 m față de drumurile județene;
- minimum 13,00 m față de drumurile naționale.

În zonele unde există construcții amplasate pe aliniament de-a lungul drumurilor comunale, județene sau naționale, se admit inserții pe același aliniament, cu condiția menținerii caracterului frontului existent și a obținerii avizelor prevăzute de legislația în vigoare.

Se va respecta întotdeauna distanța cea mai restrictivă rezultată din aplicarea cumulată a prevederilor de mai sus.

c) În cazul parcelelor de colț, retragerea față de aliniament se va respecta pentru toate laturile care se învecinează cu domeniul public.

Reguli pentru zone de urbanizare

Pe străzile noi realizate în urma operațiunilor de urbanizare reglementate prin Planuri Urbanistice Zonale, retragerea față de aliniament se va stabili prin documentația de urbanism, cu respectarea valorilor minime prevăzute mai sus și a necesității configurării unui front construit coerent.

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

Regula generală:

Clădirile principale și anexele se vor amplasa astfel încât să asigure accesul auto și de intervenție în curtea posterioară.

Față de una dintre limitele laterale ale parcelei se va respecta o retragere minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii la cornișă ($H/2$), dar nu mai puțin de 3,00 m.

Retragerea față de cealaltă limită laterală:

Față de cea de-a doua limită laterală, amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil, după cum urmează:

- minimum 0,60 m, în cazul fațadelor opace, fără ferestre de vedere, balcoane sau terase orientate spre proprietatea vecină;
- minimum 2,00 m, în cazul fațadelor prevăzute cu ferestre de vedere, balcoane sau alte elemente orientate către fondul învecinat.

În toate situațiile, soluția tehnică a acoperișului va asigura colectarea și evacuarea apelor pluviale exclusiv pe proprietatea proprie.

Construirea pe limita de proprietate (calcan):

Se admite realizarea de calcane numai în următoarele situații:

- atunci când pe parcela învecinată există deja o construcție amplasată pe limita de proprietate;
- alipirea la calcanul existent devine obligatorie pentru noua construcție;

Lungimea totală a calcanului rezultat nu va depăși 20,00 m, măsurată de la aliniament.

Retragerea față de limita posterioară:

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu minimum 6,00 m, pentru asigurarea condițiilor de iluminare, ventilare și utilizare a spațiului liber.

În cazul parcelelor de colț, se consideră limite laterale toate limitele care nu se învecinează cu domeniul public.

Garaje și anexe:

Se admite amplasarea garajelor și a anexelor gospodărești pe limita laterală a parcelei, cu respectarea cumulativă a următoarelor condiții:

- înălțimea la cornișă să nu depășească 3,00 m;
- lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6,00 m;

retragerea față de limita posterioară a parcelei să fie de minimum 6,00 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 3 m.

Anexele gospodărești se vor retrage 10 m de la construcția cu funcțiunea de locuire. Se admite alipirea anexelor gospodărești între ele. Se admite amplasarea anexelor gospodărești la o distanță mai mică de 10 m față de locuințe sau alipirea lor 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 3 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 conform Anexei 2 la prezentul regulament. 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.

În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997.

Necesarul de parcaje pentru funcțiunea de locuire: 1 loc de parcare pentru locuințele care au o suprafață utilă mai mică de 100 mp, și 2 locuri de parcare pentru locuințele care au o suprafață utilă mai mare de 100 mp. Dimensiunile unui loc de parcare sunt de 2,50 x 5 m pentru autoturisme.

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: D+P+1E/M+Pod, D+P+1E/M+Pod (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – Parter, M – mansardă).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la streășină sau la cornișă în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 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 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 rural, 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, 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

(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. Profile transversale ale străzilor vor prevedea în mod obligatoriu trotuare de 1,50 m.

SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe colective;

Spații comerciale la parterul blocurilor de locuințe, respectând prevederile art. 6 din Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat și completat cu ORDIN nr. 1.378 din 30 octombrie 2018:

“Art. 6 (1) La parterul clădirilor de locuit sau structuri similare conform documentației cadastrale cum sunt demisolul, parterul înalt sau mezaninul:

a) se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale ambulatorii fără paturi, laboratoare de analize medicale, puncte externe de recoltare de probe biologice ale laboratoarelor de analize medicale, furnizori de servicii de îngrijiri la domiciliu, cabinete de practică pentru servicii publice conexe actului medical și cabinete medicale veterinare pentru animale de companie, cu excepția celor menționate la art. 5 alin. (1);

b) cabinetele medicale ambulatorii fără paturi, laboratoarele de analize medicale și punctele externe de recoltare a probelor biologice, cabinetele medicale veterinare pentru animale de companie se amplasează la parterul clădirilor de locuit, în clădiri în care se desfășoară și alte activități sau în clădiri cu funcțiune mixtă, cu respectarea următoarelor condiții:

1. să asigure gestionarea deșeurilor periculoase conform reglementărilor legale în vigoare;
2. să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătate;
3. să respecte normele igienico-sanitare specifice activităților desfășurate conform reglementărilor legale în vigoare;

c) se pot amenaja și alte anexe ale locuințelor, precum garaje, doar cu acceptul asociației de locatari sau proprietari.

(2) În clădirile de locuit se pot amenaja camere speciale pentru depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii.

(3) Activitățile de birou se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit dacă se obține acceptul vecinilor direcți.

(4) Schimbarea destinației unui spațiu de locuit se poate face numai cu respectarea condițiilor prevăzute de Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.”

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 parcelor 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 parcelor 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 parcelor 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 8 m din axul drumului local, 10 m din axul drumului comunal, 12 m din axul drumului județean și de minimum 13 m din axul drumului național;
- 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 parcelor

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 parcurii 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.

Anexele gospodărești se vor retrage 10 m de la construcția cu funcțiunea de locuire. Se admite alipirea anexelor gospodărești între ele. Se admite amplasarea anexelor gospodărești la o distanță mai mică de 10 m față de locuințe sau alipirea lor 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 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

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

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. 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.

În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997.

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

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

Regim de înălțime maxim admis: P+4+M.

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 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 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 împrejmuiri 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

(Zonă situată în afara perimetrului 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.

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. Profile transversale ale străzilor vor prevedea în mod obligatoriu trotuare de 1,50 m lățime.

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;
- 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 gospodărești se vor retrage 10 m de la construcția cu funcțiunea de locuire. Se admite alipirea anexelor gospodărești între ele. Se admite amplasarea anexelor gospodărești la o distanță mai mică de 10 m față de locuințe sau alipirea lor 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.

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 conform Anexei 2 la prezentul regulament. 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.

În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997.

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

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, 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.

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 streășinei.

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 lățime 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, locuințe de serviciu);

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 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 streășină 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 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 conform Anexei 2 la prezentul regulament. 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.

În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997.

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

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 pastelurilor 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 = 60%

16. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,2

Et – ZONA DE ACTIVITAȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR

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

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă dedicată activităților economice de tip terțiar, aflată în întregime în intravilan.

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.

Rețelele edilitare se vor monta în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar:

- (a) administrative – birouri, sedii de companii etc.
- (b) financiar-bancare;
- (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică;
- (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- (e) cazare turistică;
- (f) cercetare științifică;
- (g) culturale;
- (h) sănătate.

Parterele orientate spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Garaje publice sau private sub și supraterrane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);
- (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

- (a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfăcută preponderent în această locație;

- (b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice;
- (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

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 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 supraterrane 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 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.

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 8 m din axul drumului local, 10 m din axul drumului comunal, 12 m din axul drumului județean și de minimum 13 m din axul drumului național;
- 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 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. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate, pe o singură latură a fiecărei parcele.

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

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

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. 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.

În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997.

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

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.

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 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

(Zonă situată în afara perimetrului 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/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 streșină 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 streșină 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 streșină 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 parcelor 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 conform Anexei 2 la prezentul regulament. 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.

În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997.

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

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

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.

Împrejuririle 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

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 recomandate 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 lățime 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 inginerască, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Accese spre parcelele riverane 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 riverane 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 / parcarea 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 inginerescă (pasaje 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 înierba 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 zona de circulație feroviară.

Prin infrastructura feroviară se înțelege ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirile stațiilor de cale ferată, cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar; infrastructura feroviară poate fi publică sau privată (v.OG nr.83 din 2003, art.2 lit.h).

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Se vor aplica și prevederile următoarelor acte normative:

*HG nr.581/1998 privind înființarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. prin reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române

*HG nr. 589/2006 pentru modificarea anexei nr. 2 la Hotărârea Guvernului nr. 581/1998 privind înființarea Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” S.A. prin reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române;

*OUG nr.12 /1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române

* Ordinul nr. 2031/2020 privind aprobarea Procedurii de emitere a avizului Ministerului Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor pentru documentațiile tehnice, documentațiile tehnico-economice și documentațiile de urbanism ale terților, pentru obiectivele situate în zona infrastructurii de transport rutiere de interes național, feroviare și de metrou

*Legea nr.255 /2010 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publică

*Legea 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare, republicată în 27.12.2016

*Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

*Legea nr. 203/2003 (*republicată*) privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european

*Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Rețele de transport

*Legea nr. 55/2006 privind siguranța feroviară

*Codul administrativ OUG nr.57/2019

*Hotărârea nr. 817/2005 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

HG nr. 525/1996) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism art.20

*OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului

*Legea nr.211 /15.11.2011 -privind regimul deșeurilor

*Legea nr. nr.426 din 18 iulie 2001 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.78/2000 privind regimul deșeurilor

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

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limita de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulațiilor terenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. În cazurile în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.(v OUG 12/1998 art. 29 alin (2)).

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 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora. Pentru zonele de protecție a infrastructurii feroviare publice noi, administratorul infrastructurii feroviare va notifica eventualii proprietari de terenuri afectate. (v OUG 12/1998 art. 29(4)).

În zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi amplasate, temporar, materiale și utilaje necesare întreținerii acestora, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare(v OUG 12/1998 art. 31).

Pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare, supus înzăpezirilor, compania națională care administrează infrastructura feroviară este în drept să utilizeze zona de protecție pentru instalarea de parazăpezi.(v OUG 12/1998 art. 32)..

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Sucursalei Regionale CFR/ CNCF „CFR S.A după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020 .

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Sucursalei Regionale CFR/ CNCF „CFR S.A după caz, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 2031/2020 :

- a) cai ferate industriale;
- b) lucrări hidrotehnice;
- c) traversarea cailor 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.(v HG 525/1996 art. 20 (4)).

În zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi efectuate lucrări de igienizare de către autoritățile administrației publice locale, cu respectarea prevederilor alin. (1), cu acordul companiei naționale care administrează infrastructura feroviară.(v OUG 12/1998 art. 30(2)).

3. UTILIZĂRI INTERZISE

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterrane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor.(v OUG 12/1998 art.29-(3[^]1).

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- a) amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție.
 - a1) depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare
 - b) utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
 - c) efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;

d)depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.(v OUG 12/1998 art. 30).

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

Nu e cazul.

14. ÎMPREJMUIRI

15. Nu e cazul.

SECȚIUNEA 4: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

16. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

Nu e cazul.

17. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Nu e cazul.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Răspunderea pentru reducerea suprafețelor spațiilor verzi revine autorităților administrației publice centrale și locale, precum și tuturor persoanelor fizice și juridice.

(2) Autoritățile administrației publice centrale și locale prevăd în bugetele proprii fonduri pentru îndeplinirea obligațiilor privind spațiile verzi.

(3) Înstrăinarea și atribuirea terenurilor cu spații verzi se efectuează în condițiile prevăzute de lege, cu păstrarea destinației de spațiu verde.

(4) Schimbarea destinației terenurilor înregistrate în registrul local al spațiilor verzi se poate face numai pentru lucrări de utilitate publică, stabilite în baza documentațiilor de urbanism, aprobate conform legislației în vigoare.

(5) Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi definite de prezenta lege.

(6) Prin excepție de la prevederile alin. (5), este permisă schimbarea destinației spațiilor verzi în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești.

(7) Prin excepție de la prevederile alin. (5), se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.*)

(8) Prin excepție de la prevederile alin. (5), pepinierele care nu sunt proprietate publică, serele și terenurile amenajate ca grădini zoologice își pot schimba destinația, cu condiția transformării acestora în alte tipuri de spații verzi.

(9) Terenurile înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți-construcții, terenuri ce se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi, în sensul legii, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu.

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 jocăcă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere;
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

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.

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 îmbrăcăminte asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9 m și respectiv (D)+P+1.

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 rurală 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 clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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 conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

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

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

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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.

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 împrejurimile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejmuirile 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)

P.O.T. maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

16. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

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

- (1) Răspunderea pentru reducerea suprafețelor spațiilor verzi revine autorităților administrației publice centrale și locale, precum și tuturor persoanelor fizice și juridice.
- (2) Autoritățile administrației publice centrale și locale prevăd în bugetele proprii fonduri pentru îndeplinirea obligațiilor privind spațiile verzi.
- (3) Înstrăinarea și atribuirea terenurilor cu spații verzi se efectuează în condițiile prevăzute de lege, cu păstrarea destinației de spațiu verde.
- (4) Schimbarea destinației terenurilor înregistrate în registrul local al spațiilor verzi se poate face numai pentru lucrări de utilitate publică, stabilite în baza documentațiilor de urbanism, aprobate conform legislației în vigoare.
- (5) Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi definite de prezenta lege.
- (6) Prin excepție de la prevederile alin. (5), este permisă schimbarea destinației spațiilor verzi în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești.
- (7) Prin excepție de la prevederile alin. (5), se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.*)

(8) Prin excepție de la prevederile alin. (5), pepinierele care nu sunt proprietate publică, serele și terenurile amenajate ca grădini zoologice își pot schimba destinația, cu condiția transformării acestora în alte tipuri de spații verzi.

(9) Terenurile înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți-construcții, terenuri ce se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi, în sensul legii, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu.

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 jocăcă, 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 îmbrăcămînți 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

(1) Răspunderea pentru reducerea suprafețelor spațiilor verzi revine autorităților administrației publice centrale și locale, precum și tuturor persoanelor fizice și juridice.

(2) Autoritățile administrației publice centrale și locale prevăd în bugetele proprii fonduri pentru îndeplinirea obligațiilor privind spațiile verzi.

(3) Înstrăinarea și atribuirea terenurilor cu spații verzi se efectuează în condițiile prevăzute de lege, cu păstrarea destinației de spațiu verde.

(4) Schimbarea destinației terenurilor înregistrate în registrul local al spațiilor verzi se poate face numai pentru lucrări de utilitate publică, stabilite în baza documentațiilor de urbanism, aprobate conform legislației în vigoare.

(5) Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi definite de prezenta lege.

(6) Prin excepție de la prevederile alin. (5), este permisă schimbarea destinației spațiilor verzi în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești.

(7) Prin excepție de la prevederile alin. (5), se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.*)

(8) Prin excepție de la prevederile alin. (5), pepinierele care nu sunt proprietate publică, serele și terenurile amenajate ca grădini zoologice își pot schimba destinația, cu condiția transformării acestora în alte tipuri de spații verzi.

(9) Terenurile înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți-construcții, terenuri ce se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca

spații verzi, în sensul legii, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile 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 jocăcă 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 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

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 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 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se va conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcăminti ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției.

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 îmbrăcăminti asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare 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.

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 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.

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 4: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

POT maxim = 10%.

16. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,2.

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, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv etc..

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 trasa 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.

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 parcelor 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 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 parcelor în înțeleles 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 parcelor 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 8 m din axul drumului local, 10 m din axul drumului comunal, 12 m din axul drumului județean și de minimum 13 m din axul drumului național; dacă parcela este de colț, retragerea față de aliniament se va face pentru toate laturile care se învecinează cu spațiul public.

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 una dintre 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, iar pe cealaltă limită laterală se va retrage cu o distanță minimă conform Cod Civil.

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. Se admite amplasarea anexelor gospodărești la o distanță mai mică de 10 m față de locuințe sau alipirea lor 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 conform Anexei 2 la prezentul regulament. 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.

În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997.

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

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: D+P+1E/M+Pod, D+P+1E/M+Pod (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – Parter, M – mansardă).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la streășină sau la cornișă în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 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 pațișelor 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 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 recomandat 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 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, 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.

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 trasa 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. Conform ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat cu OMS nr. 1257/2023, este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației, aprobată prin Ordinul ministrului sănătății nr. 1.524/2019, pentru următoarele obiective și activități:

- (1) ferme și crescătorii de cabaline, taurine, păsări, ovine, caprine, porci, iepuri, struți și melci;
- (2) complexuri industriale de porci și păsări;
- (3) spitale veterinare;
- (4) grajduri de izolare și carantină pentru animale;
- (5) adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare;
- (6) abatoare;
- (7) centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor;
- (8) depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală;
- (9) platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deservește mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale;
- (10) stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine;
- (11) depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor);
- (12) stații de epurare, inclusiv a apelor uzate menajere cu bazine acoperite, a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise;
- (13) stații de epurare de tip modular (containerizate);
- (14) paturi de uscare a nămolurilor și bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor;
- (15) depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase;
- (16) incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase;
- (17) crematorii umane;
- (18) autobazele serviciilor de salubritate;

- (19) stație de preparare mixturi asfaltice, betoane;
- (20) bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport;
- (21) depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 de litri;
- (22) depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne;
- (23) bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal);
- (24) parcuri eoliene;
- (25) cimitire și incineratoare pentru animale de companie;
- (26) stații de stocare temporară a deșeurilor, precum și stații de transfer al deșeurilor.

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:

- a) front la stradă de minimum 15 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.

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;

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 8 m din axul drumului local, 10 m din axul drumului comunal, 12 m din axul drumului județean și de minimum 13 m din axul drumului național; dacă parcela este de colț, retragerea față de aliniament se va face pentru toate laturile care se învecinează cu spațiul public

6. 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.

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 streașină sau cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 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.

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 conform Anexei 2 la prezentul regulament. 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.

În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997.

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

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 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.

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/installațiilor 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 streășinei.

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

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.

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.

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

15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

POT maxim 50%

16. 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 lățime.

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 parcelor 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 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 jumătate din înălțimea celei mai înalte, măsurată la streășină 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 suprafațatele 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 conform Anexei 2 la prezentul regulament. 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.

În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997.

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

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: 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 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 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.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai pentru parcelele care au acces la un drum public sau privat cu caracter public, dimensionat conform normelor tehnice.

În situația în care parcelele nu dispun de acces direct la un drum public, realizarea accesului se va reglementa prin elaborarea și aprobarea unui P.U.Z (Plan Urbanistic Zonal), conform legii în vigoare, care va stabili traseul, profilul stradal, regimul juridic al terenurilor necesare și modul de realizare a infrastructurii rutiere.

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. Profile transversale ale străzilor vor prevedea în mod obligatoriu trotuare de 1,50 m lățime.

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), 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.

Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor .

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

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit și a celor anexe să se înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

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

- a) să aibă front la stradă
- b) front la stradă de minimum 10 m lățime;
- c) suprafața minimă a parcelei de 500 mp;
- d) 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.

În zonele de dezvoltare sau de extindere a intravilanului, parcelarea terenurilor pentru locuințe individuale se va realiza cu respectarea integrală a condițiilor minime prevăzute la alin. (1). Se vor urmări:

- a) realizarea unui parcelar regulat și uniform
- b) asigurarea accesului direct la un drum public
- c) dimensionarea parcelelor în concordanță cu caracterul rural al zonei și cu modul tradițional de ocupare 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 8 m din axul drumului local, 10 m din axul drumului comunal, 12 m din axul drumului județean și de minimum 13 m din axul drumului național;
- c) 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

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 una dintre 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, iar pe cealaltă limită laterală se va retrage cu o distanță minimă conform Cod Civil.

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. Se admite amplasarea anexelor gospodărești la o distanță mai mică de 10 m față de locuințe sau alipirea lor 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 3 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 conform Anexei 2 la prezentul regulament. 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.

În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997.

Necesarul de parcaje pentru funcțiunea de locuire: 1 loc de parcare pentru locuințele care au o suprafață utilă mai mică de 100 mp, și 2 locuri de parcare pentru locuințele care au o suprafață utilă mai mare de 100 mp. Dimensiunile unui loc de parcare sunt de 2,50 x 5 m pentru autoturisme.

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: D+P+1E/M+Pod, D+P+1E/M+Pod (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – Parter, M – mansardă).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la streășină sau la cornișă în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 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 pațișelor 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 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 rural, 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, 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

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

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 lățime.

Rețelele edilitare se vor monta în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale.

Anexe (garaje, filigorii, împrejurimi, 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), 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.

Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor .

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

- e) front la stradă de minimum 10 m lățime;
- f) suprafața minimă a parcelei de 500 mp;
- g) 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 parcelor 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 parcelor 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:

- 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 8 m din axul drumului local, 10 m din axul drumului comunal, 12 m din axul drumului județean și de minimum 13 m din axul drumului național;
- 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

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 una dintre 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, iar pe cealaltă limită laterală se va retrage cu o distanță minimă conform Cod Civil.

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. Se admite amplasarea anexelor gospodărești la o distanță mai mică de 10 m față de locuințe sau alipirea lor 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 3 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 conform Anexei 2 la prezentul regulament. 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.

În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997.

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

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+1E/M+Pod, D+P+1E/M+Pod (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – Parter, M – mansardă).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la streășină sau la cornișă în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 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 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 = 30%

16. 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

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

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. Profile transversale ale străzilor vor prevedea în mod obligatoriu trotuare de 1,50 m.

SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe colective;

Spații comerciale la parterul blocurilor de locuințe, respectând prevederile art. 6 din Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat și completat cu ORDIN nr. 1.378 din 30 octombrie 2018:

“Art. 6 (1) La parterul clădirilor de locuit sau structuri similare conform documentației cadastrale cum sunt demisolul, parterul înalt sau mezaninul:

a) se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale ambulatorii fără paturi, laboratoare de analize medicale, puncte externe de recoltare de probe biologice ale laboratoarelor de analize medicale, furnizori de servicii de îngrijiri la domiciliu, cabinete de practică pentru servicii publice conexe actului medical și cabinete medicale veterinare pentru animale de companie, cu excepția celor menționate la art. 5 alin. (1);

b) cabinetele medicale ambulatorii fără paturi, laboratoarele de analize medicale și punctele externe de recoltare a probelor biologice, cabinetele medicale veterinare pentru animale de companie se amplasează la parterul clădirilor de locuit, în clădiri în care se desfășoară și alte activități sau în clădiri cu funcțiune mixtă, cu respectarea următoarelor condiții:

1. să asigure gestionarea deșeurilor periculoase conform reglementărilor legale în vigoare;

2. să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătate;
3. să respecte normele igienico-sanitare specifice activităților desfășurate conform reglementărilor legale în vigoare;
- c) se pot amenaja și alte anexe ale locuințelor, precum garaje, doar cu acceptul asociației de locatari sau proprietari.
- (2) În clădirile de locuit se pot amenaja camere speciale pentru depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii.
- (3) Activitățile de birou se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit dacă se obține acceptul vecinilor direcți.
- (4) Schimbarea destinației unui spațiu de locuit se poate face numai cu respectarea condițiilor prevăzute de Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.”

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:

- 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.

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 8 m din axul drumului local, 10 m din axul drumului comunal, 12 m din axul drumului județean și de minimum 13 m din axul drumului național;
- 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 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 parcarii 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.

Anexele gospodărești se vor retrage 10 m de la construcția cu funcțiunea de locuire. Se admite alipirea anexelor gospodărești între ele. Se admite amplasarea anexelor gospodărești la o distanță mai mică de 10 m față de locuințe sau alipirea lor 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 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

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

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. 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.

În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997.

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

Se recomanda desființarea garajelor individuale și amenajarea parcărilor.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Regim de înălțime maxim admis: P+4+M.

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 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 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 împrejurimi 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

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

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

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. Profile transversale ale străzilor vor prevedea în mod obligatoriu trotuare de 1,50 m lațime.

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:

- 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 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.

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 10 m față de aliniament;
- l) 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 gospodărești se vor retrage 10 m de la construcția cu funcțiunea de locuire. Se admite alipirea anexelor gospodărești între ele. Se admite amplasarea anexelor gospodărești la o

distanță mai mică de 10 m față de locuințe sau alipirea lor 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.

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 conform Anexei 2 la prezentul regulament. 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.

În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997.

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

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, 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.

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 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

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.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

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. Profile transversale ale străzilor vor prevedea în mod obligatoriu trotuare de 1,50 m.

Rețelele edilitare se vor monta în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar:			
(a)	administrative	–	birouri, sedii de companii etc.
(b)			financiar-bancare;
(c)	comerciale	cu ADC de maximum 1000 mp,	alimentație publică;
(d)	servicii cu acces public,	servicii profesionale,	servicii manufacturiere;
(e)		cazare	turistică;
(f)		cercetare	științifică;
(g)			culturale;
(h)			sănătate.

Parterele orientate spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

- (a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în această locație;
- (b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice;
- (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

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 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 supraterrane 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.

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:

- 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 8 m din axul drumului local, 10 m din axul drumului comunal, 12 m din axul drumului județean și de minimum 13 m din axul drumului național;
- 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

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. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate, pe o singură latură a fiecărei parcele.

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

PRESCRIPTII 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 parcelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. 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.

În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997.

Staționarea și parcare a 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

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 pastelurilor 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 streășinei.

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 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

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

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

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 streașină 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 parcelor 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 conform Anexei 2 la prezentul regulament. 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.

În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997.

Staționarea și parcare 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

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 supratrană 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 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 = 2,0

DS – ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

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)

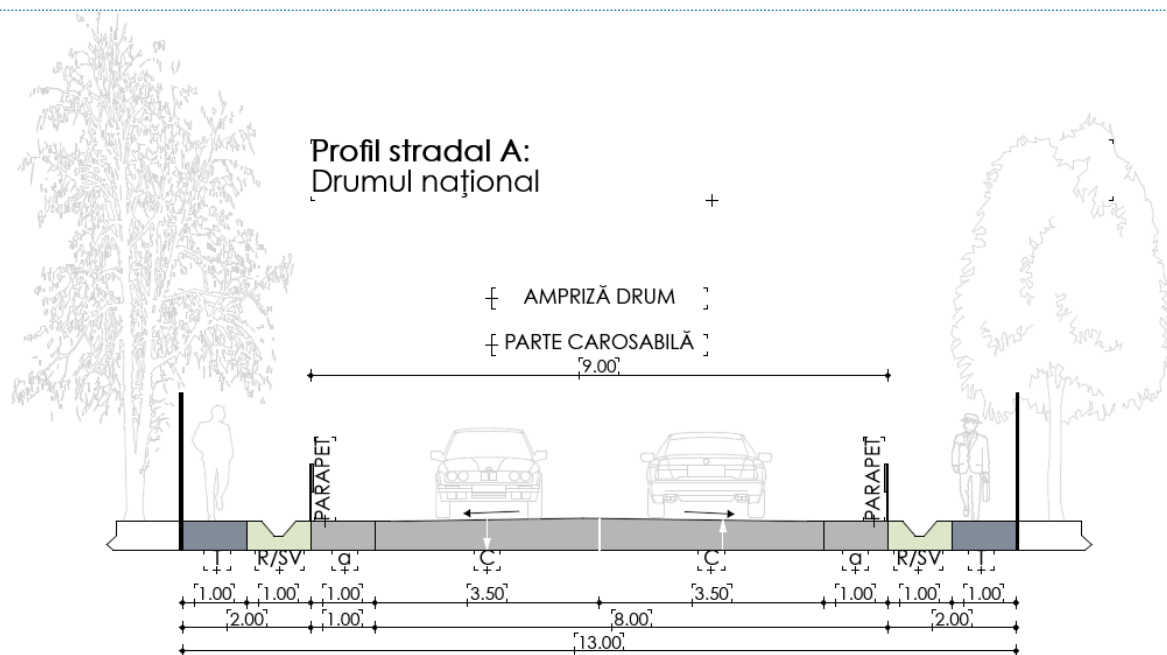
PREVEDERI

- (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.

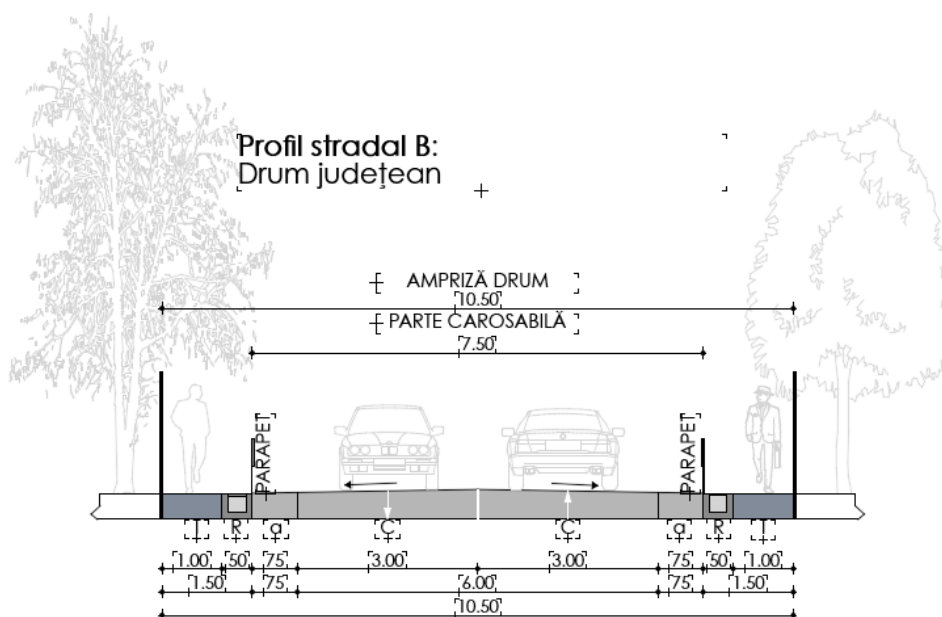
ANEXA 1. PROFILE STRADALE

În UAT Feldru se recomandă următoarele profile transversale pentru căile de circulație rutieră:

PROFIL STRADAL PROPUȘ A DRUM NAȚIONAL

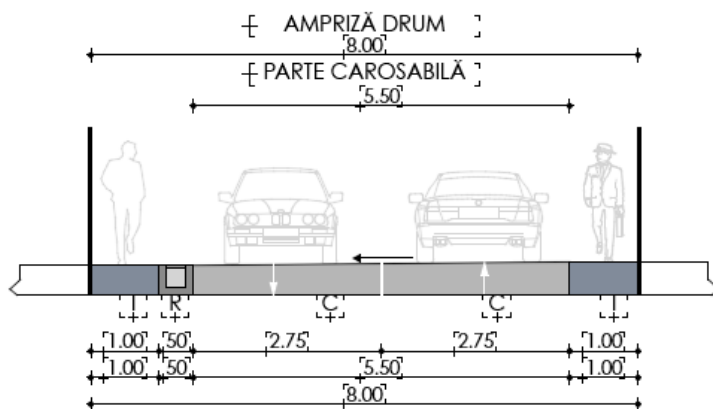


PROFIL STRADAL PROPUȘ B DRUM JUDEȚEAN



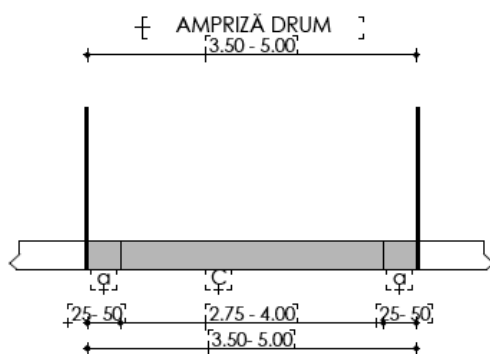
PROFIL STRADAL PROPUȘ C DRUM DE INTERES LOCAL CU DOUĂ BENZI (STRĂZI, ULIȚE)

Profil stradal C:
Drum de interes local cu două benzi
(Străzi, ulițe)



PROFIL STRADAL PROPUȘ D DRUM DE INTERES LOCAL CU O BANDĂ (STRĂZI, ULIȚE)

Profil stradal D:
Drum de interes local cu o bandă
(Străzi, ulițe)



ANEXA 2. NECESARUL DE PARCAJE

LOCUINȚE

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).

FUNCȚIUNI 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

FUNCȚIUNI 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

FUNCȚIUNI 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

FUNCȚIUNI 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.

FUNCȚIUNI 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.

FUNCȚIUNI DE SĂNĂTATE

Se va asigura un loc de parcare la cinci persoane angajate.

FUNCȚIUNI 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.

FUNCȚIUNI DE LOISIR PUBLIC

Vezi funcțiuni de cultură.

FUNCȚIUNI 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.

FUNCȚIUNI 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.

Cluj-Napoca
Octombrie 2023

Coordonator,
arh. Mircea PURDEA



Întocmit,

Arh. Marius Tărașu

