

Regulament local de urbanism



BENEFICIAR: UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIAL COPȘA MICĂ

Data: SEPTEMBRIE 2019

PROIECTANT PRINCIPAL: S.C. CONTACT PLAIN S.R.L. ALBA IULIA

resp. proiect: arh. Viorel Mihail NEAȚU

proiectanți: arh. Laurențiu ISTRATE

arh. Elena ISTRATE

ELABORATORI STUDII DE FUNDAMENTARE

Actualizarea suportului topografic:

Responsabil de lucrare: Inginer geodez: Marius Mircea Mitea

Membri în colectivul de elaborare: Tehnician topometrist: Mihăiescu Cristian

Studiu hidrologic de debite și niveluri maxime de apă, pe cursurile de apă Târnava Mare și afluenți în perimetrul teritorial administrativ al orașului Copșa Mică:

Responsabil de lucrare: cercetător principal hidrologie Ioan Teaca

Membri în colectivul de elaborare: ing. Circo Dorel

ing. Marius Mircea Mitea

Studiu geotehnic de fundamentare

Responsabil de lucrare: cercetător principal hidrologie Ioan Teaca

Membri în colectivul de elaborare: ing. geolog: Iulian Ivas

Partea I

DISPOZIȚII GENERALE

Capitolul 1 Prevederi generale

Articolul 1	Definiție și scop.....	5
Articolul 2	Domeniu de aplicare.....	6

Partea II

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Capitolul 2 Terenuri și zone cu regim special

Articolul 3	Prevederi generale.....	9
Articolul 4	Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului în teritoriul administrative.....	10
Articolul 5	Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului în intravilanul localității.....	10
Articolul 6	Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public în teritoriul administrativ	11
Articolul 7	Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public în intravilan.....	12
Articolul 8	Terenuri agricole din intravilan.....	13
Articolul 9	Zone cu valoare peisagistică.....	14
Articolul 10	Zone construite protejate.....	15
Articolul 11	Zone expuse la riscuri naturale.....	15
Articolul 12	Măsuri concrete pentru zone expuse la riscuri naturale.....	15
Articolul 13	Zone cu riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim special.....	16

Capitolul 3 Condiții generale privitoare la construcții

Articolul 14	Parcelarea.....	18
--------------	-----------------	----

Articolul 15	Asigurarea compatibilității funcțiunilor și conformării volumetrice, aspectul construcțiilor.....	19
Articolul 16	Echiparea edilitare	19
Articolul 17	Amplasarea față de aliniament și în interiorul parcelei.....	20
Articolul 18	Parcaje, spații verzi și împrejurimi.....	21
Articolul 19	Spatii publice	21
Articolul 20	Accese carosabile, pietonale și piste pentru bicicliști.....	22
Articolul 21	Orientarea față de punctele cardinale.....	22
Articolul 22	Lucrări de utilitate publică.....	23
Articolul 23	Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.....	23
Articolul 24	Amplasarea față de drumuri publice și față de căile ferate.....	23

Partea III

ZONIFICAREA TERITORIULUI INTRAVILAN. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Capitolul 4	Zone și subzone funcționale, lista UTR.....	27
--------------------	---	----

Partea IV

PREVEDERI REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN

Capitolul 5	Reglementări.....	29
--------------------	-------------------	----

L - Locuire

L1u	- Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.....	30
------------	--	----

L1r	- Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural.....	37
------------	--	----

L2 – Ansamblu de locuințe colective cu regim redus de înălțime.....	44
L3 – Ansamblu de locuințe colective cu regim mediu de înălțime.....	50
Lc - Ansamblu de locuințe colective Zona P-uri – Laborator.....	56
C – Zona centrală	
Cc - Centru de cartier.....	62
Is – Zona de instituții și servicii	
Is - Zonă de instituții publice și servicii.....	69
G – Zona de gospodărie comunală	
G - Zonă de gospodărie comunală.....	75
E – Zona de activități economice	
Ei - Zonă de activități economice cu caracter industrial.....	80
ED - Zonă de construcții aferente lucrărilor edilitare	
ED - Zonă de construcții aferente lucrărilor edilitare.....	86
T- Zonă de căi de comunicație	
Tr - Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente.....	90
Tf - Zonă de circulație feroviară și amenajări aferente.....	95
A - Zonă de unități și terenuri agricole în intravilan	
A - Zonă de unități și terenuri agricole în intravilan.....	100
Az - Zonă de unități agrozootehnice.....	104
V - Zonă verde	
Va - Zonă verde cu rol de agrement și sport.....	108
VS - Zonă verde cu rol de complex sportiv.....	113

Ve - Zonă verde de protecție a apelor.....	117
VP - Zonă verde de protecție față de infrastructură.....	123

U - Zone de urbanizare

UL1 - Urbanizare zonă cu locuințe cu regim redus de înălțime.....	124
UM - Urbanizare zonă mixtă.....	130

Zone construite protejate

ZCP1 – Sit rural Târnăvioara.....	136
--	-----

Partea V

ANEXE

Anexa 1 Glosar de termeni.....	152
Anexa 2 Amplasarea construcțiilor în funcție de destinație.....	162
Anexa 3 Spații verzi și plantate.....	168
Anexa 4 Necesarul de parcaje.....	170
Anexa 5 Profile stradale.....	174

Partea I

DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul regulament local de urbanism aferent planului urbanistic general al orașului Copșa Mică este adoptat de către Consiliul Local Sibiu pe baza avizelor și aprobărilor necesare.

Capitolul 1 Prevederi generale

Articolul 1 Definiție și scop

- (1) Regulamentul Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic General al orașului Copșa Mică, însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.G., referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor din orașul Copșa Mică, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.
- (2) Regulamentul local de urbanism cuprinde reglementări, la nivelul unității teritoriale administrative, având scop detalierea principiilor directoare în domeniul urbanismului, la dezvoltarea strategică a localității Copșa Mică, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, modul de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, în acord cu funcțiunile urbanistice.
- (3) Autoritățile publice locale au datoria de a aplica dispozițiile Regulamentului local de urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, pentru îmbunătățirea dezvoltării echilibrate a localității.
- (4) Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul administrativ al orașului Copșa Mică în intravilan cât și în extravilan, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției.
- (5) Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. este valabil pentru o perioadă de 10 ani de la data aprobării de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 și Ord. M.L.P.T.L. nr. 13N/1999. Prevederile P.U.G. și cele

ale R.L.U. pot fi detaliate prin Planuri Urbanistice Zonale și de Detaliu pentru care se vor întocmi regulamente aferente. Acestea vor avea aceeași structură, vor respecta reglementările Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. și se vor aproba conform legii.

Articolul 2 Domeniu de aplicare

- (1) Aplicarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public. Regulamentul stabilește reguli obligatoriu de aplicat la nivelul întregului teritoriu administrativ, până la nivelul parcelei cadastrale.
- (2) Intravilanul orașului Copșa Mică cuprinde trupul de bază – orașul Copșa Mică, la care se adaugă suprafețe în intravilan și trupul Târnăvioara. Acestea sunt evidențiate în planșele aferente regulamentului de urbanism.
- (3) Eliberarea certificatelor de urbanism vor avea în vedere aplicarea prevederilor regulamentului local de urbanism.
- (4) Certificatul de urbanism va impune o serie de condiții de amplasare, în conformitate cu regulile stabilite în prezentul R.L.U., pe zone și subzone funcționale.
- (5) Reglementările din prezentul R.L.U. vor permite identificarea cu exactitate a zonelor unde autorizarea construirii impune elaborarea altor documentații de urbanism Plan urbanistic zonal sau Plan urbanistic de detaliu.
- (6) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic general, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite în baza prevederilor prezentului regulament precum și a Planului urbanistic zonal și regulamentului aferent, și a eventualelor Planuri urbanistice de detaliu.
- (7) Teritoriul intravilan a fost împărțit în unități teritoriale de referință (U.T.R.), caracterizate prin omogenitate funcțională și morfologică. Fiecare zonă funcțională se împarte în subzone funcționale, care, la rândul lor, sunt grupate în U.T.R., ce reprezintă suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor Regulamentului Local de Urbanism.

(8) Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

(9) Reglementarea activității de construire, pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. oraș Copșa Mică, se va desfășura după cum urmează:

- Pentru locuințe individuale și anexele acestora din interiorul intravilanului stabilite prin prezenta documentație, prin autorizare directă de către Primarul orașului, conform prevederilor Legii 50/1991 completată prin Legea 453/2001, Legea nr. 401/2004 și OUG 214/2008;
- Pentru construcțiile de interes public, cele pentru activități productive și tehnico-edilitare, în interiorul intravilanului, în zonele funcționale stabilite prin prezentul P.U.G., (pe baza unor P.U.D.-uri sau P.U.Z.-uri avizate de Comisia Județeană de Urbanism), de către Primarul orașului;
- Pentru construcțiile din extravilan, altele decât cele prevăzute prin prezenta documentație, pe baza P.U.Z. și/sau reactualizare P.U.G., avizate de Comisia Județeană de Urbanism, de către Primarul orașului;
- Pentru construcțiile cu caracter militar și special, autorizarea și execuția se realizează în condițiile stabilite prin lege;

(10) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția să se asigure compatibilitatea între funcțiunea de bază a construcției și funcțiunea dominantă a zonei stabilite prin prezentul regulament:

- Construcțiile administrative (sediul Primăriei, Poliție, sedii de partide, sedii birouri, sedii funcționale și prestări servicii) se vor amplasa în zona centrală, pe principalele artere de circulație sau în zona de interes specifică;
- Construcțiile comerciale de mică anvergură pentru comerț alimentar și nealimentar, se vor amplasa în zona centrală și în zonele de locuințe. Construcțiile comerciale de mare anvergură (magazin universal, piața agroalimentară) se vor amplasa în zona centrală sau în centrul zonelor rezidențiale. Unitățile de alimentație publică se vor amplasa, în zona centrală, în zonele rezidențiale sau de agrement. Se admite amplasarea

la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului. Se va evita amplasarea în vecinătatea industriilor nocive;

- Construcțiile pentru servicii se vor amplasa în zona centrală, rezidențială sau de agrement. Se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit. Se interzice amplasarea în zone industriale a altor servicii decât cele industriale;
- Construcțiile de cult vor avea amplasamente vecine cu alte construcții similare sau cu monumentele istorice; cimitirele se vor extinde în afara zonelor de locuit, conform legii;
- Construcțiile de cultură (biblioteci, cluburi, case de cultură etc.) se vor amplasa în zona destinată dotată pentru cultură și educație sau în zona verde. Este posibilă amplasarea lor în zona centrală sau de agrement;
- Construcțiile de învățământ preșcolar vor fi amplasate în zona centrală sau în zonele de locuințe, urmărindu-se ca distanța maximă de parcurs să nu depășească 500 m. Construcțiile de învățământ primar, gimnazial și liceele vor fi amplasate în zona centrală sau în zonele de locuințe urmărindu-se ca distanța maximă de parcurs să nu depășească 1000 m.
- Construcțiile de sănătate (dispensar, servicii sociale, farmacii) se vor amplasa în zona centrală, protejate de orice sursă de poluare;
- Construcțiile și amenajările sportive se vor amplasa în zonele verzi, nepoluate;
- Construcțiile de agrement (locuri de joacă pentru copii, parcuri) se vor amplasa în cadrul zonelor de locuințe. Se va evita amplasarea în vecinătatea surselor de zgomote puternice și de vibrații.
- Construcțiile de turism se vor amplasa în zonele nepoluate, bogat plantate.

Partea II

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Capitolul 2 Terenuri și zone cu regim special

Articolul 3 Prevederi generale

- (1) Regulament local împreună cu planșele aferente Planului urbanistic general stabilesc zonele afectate de utilități publice, zonele protejate și de protecție a monumentelor istorice, zonele de risc natural în care se impune interdicție temporară sau definitivă de construire și zone în care se preconizează operațiuni de urbanizare.
- (2) Pentru zonele amintite anterior și pentru terenurile care au un regim special, cum sunt zonele împădurite, zone verzi de agrement, zone care conțin resurse ale subsolului, la eliberarea autorizațiilor de construire se vor analiza îndeplinirea tuturor cerințelor legale speciale alături de îndeplinirea cerințelor prevăzute în prezentul regulament de urbanism și în documentațiile urbanistice.
- (3) În zonele de urbanizare prevăzute prin Planul urbanistic general în care există amenajări și lucrări de îmbunătățiri funciare, Planurile Urbanistice Zonale se vor aproba cu condiția obținerii în prealabil a avizului Administrației Naționale a Îmbunătățirilor Funciare R.A. - U.A. Sibiu.
- (4) Autorizarea oricăror construcții amplasamente în zone construite protejate se va face conform prezentului regulament, cu avizul DJCPN.
- (5) Autorizarea oricăror construcții pe amplasamente aflate în proximitatea imediată sau în interiorul zonelor de protecției sau de siguranță a rețelei de transport a energiei electrice LEA 400 kV, LEA 220 kV și/sau a stației de transformare 400/220/110/20 kV, se va face cu condiția obținerii avizului de amplasament de Electrica S.A.
- (6) Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Articolul 4 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului în teritoriul administrative

- (1) Funcțiunile principale ale extravilanului orașului Copșa Mică sunt de teren agricol și silvic. Folosițele terenului agricol din extravilanul orașului sunt evidențiate în planșa nr. 1, "Încadrare în teritoriu".
- (2) Este permisă executarea de construcții pe terenurile agricole din extravilan, fără a primi o delimitare ca trup al intravilanului, numai pentru următoarele funcțiuni:
 - a. Adăposturi temporare (adăposturi agricole);
 - b. Rețele tehnico - edilitare, amplasate în imediata apropiere a căilor de comunicație existente.
- (3) Este interzisă executarea construcțiilor pe terenurile cu destinație forestieră și în zonele de protecție a cursurilor de apă, cu excepția drumurilor de traversare, a podurilor și a lucrărilor de gospodărire a apelor.
- (4) Terenurile din intravilan, care nu pot fi utilizate pentru construcții și nu reprezintă zone protejate, vor fi plantate, de preferință, cu specii forestiere și vor fi întreținute ca spații verzi.
- (5) Pe teritoriul administrativ al orașului Copșa Mică se stabilesc următoarele categorii de terenuri cu valori naturale, care sunt protejate prin prezentul Regulament Local de Urbanism:
 - c. Cursuri de apă;
 - d. Terenuri cu vegetație și faună forestieră.
- (6) Autorizarea amplasării de construcții pe terenurile cu valori naturale și/sau antropice protejate prin prezentul regulament este interzisă.

Articolul 5 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului în intravilanul localității

- (1) Funcțiunea principală a localității Copșa Mică este locuirea, iar principalul beneficiar al activității de reglementare este populația acesteia. Toate reglementările vor avea în vedere dezvoltarea durabilă a orașului, prin asigurarea necesităților locuitorilor actuali cât se a generațiilor viitoare.

- (2) Este permisă autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localității respective, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul Regulament.
- (3) Prin emiterea autorizației de construire terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, după caz.
- (4) În intravilanul orașului Copșa Mică se stabilesc următoarele categorii de terenuri cu valori naturale care sunt protejate prin prezentul Regulament:
 - a. Cursurile de apă;
 - b. Spațiile verzi.
- (5) Se interzice autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin funcțiune, volumetrie, aspect arhitectural, conduc la deprecierea valorii peisajului, creează disconfort pentru populație, etc.
- (6) Interdicții de construire de incineratoare de deșeuri pe întreg teritoriul administrativ al județului, întrucât activitatea acestora are impact semnificativ asupra mediului. Această interdicție va fi cuprinsă în toate prevederile documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului și a regulamentelor aferente acestora.
- (7) Amplasarea construcțiilor în zonele care conțin valori ale patrimoniului cultural construit se va autoriza numai cu avizul Ministerului Culturii și al Cultelor, prin respectarea zonelor de protecție a acestora; se interzice în aceste zone autorizarea oricăror construcții care ar putea afecta valoarea monumentului sau a zonei.

Articolul 6 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public în teritorial administrativ

- (1) Este interzisă amplasarea de construcții, chiar temporare, în zonele de risc natural, cu excepția acelor construcții și amenajări care au ca scop înlăturarea riscului respectiv.
- (2) Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.G. a terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:
 - a. căile de comunicație: deschiderea și lărgirea drumurilor, modernizarea acestora, precum și lucrările aferente (poduri, podețe, ziduri de sprijin);

- b.** lucrările pentru protecția mediului: regularizări, zone prevăzute pentru împăduriri, zone de protecție ale cursurilor de apă;
 - c.** lucrări de echipare edilitară.
- (3) Este interzisă amplasarea construcțiilor în zonele cu riscuri tehnologice determinate de procese industriale și agricole, precum și în zonele de protecție și servitute ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă și canalizare. Fac excepție de la această regulă construcțiile care vor contribui la prevenirea și reducerea riscurilor tehnologice.
- (4) Se interzice autorizarea construcțiilor în zonele declarate „zone de protecție sanitară” (surse de apă, stații de tratare apă potabilă, stații de epurare ape uzate menajere).

Articolul 7 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public în intravilan

- (1) Se interzice autorizarea construcțiilor, de orice fel, în zonele de risc natural. Construcțiile, realizate pe terenuri supuse unui risc natural redus (pante accentuate), vor fi dotate cu amenajări și construcții specifice pentru eliminarea riscului: ziduri de sprijin, drenuri, măsuri de fixare a terenului etc.
- (2) În zonele de risc natural sunt permise lucrări de construcții sau amenajări care au drept scop prevenirea sau diminuarea efectelor riscurilor.
- (3) Construcțiile cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice (poluarea mediului) vor putea fi amplasate numai în zonele funcționale ale unităților industriale.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor în intravilanul orașului Copșa Mică, se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico - edilitare minime aferente. Acestea sunt:
 - a.** alimentarea cu energie electrică;
 - b.** alimentarea cu apă potabilă;
 - c.** canalizarea apelor uzate menajere;
 - d.** colectarea și depozitarea în condiții ecologice a deșeurilor.
- (5) Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.G. a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- a. căile de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor existente, (poduri, ziduri de sprijin etc.);
 - b. clădirile și terenurile necesare dotărilor de învățământ, sănătate, cultură, sport, administrație publică, culte;
 - c. zonele de protecție sanitară a surselor și rezervoarelor de apă, spațiile verzi și cele destinate amenajărilor sportive;
 - d. terenurile necesare realizării rețelelor tehnico-edilitare și depozitului de materiale recuperabile.
- (6) Se interzice amplasarea oricărei construcții în zonele de protecție sanitară a surselor și rezervoarelor de apă, precum și în zona de protecție a stațiilor de tratare apă potabilă sau stației de epurare ape uzate menajere.
- (7) Se interzice amplasarea pe terenurile aparținând domeniului public, aferente dotărilor de învățământ, sănătate, cultură, cult, sport, administrație publică, existente, a obiectivelor cu alte funcțiuni.
- (8) Se interzice amplasarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, determinate de procese industriale și agricole sau în zonele de protecție și servitute a sistemelor edilitar gospodărești.

Articolul 8 Terenuri agricole din intravilan

- (1) Terenul intravilan potrivit Planului urbanistic general nu necesită scoaterea din circuitul agricol.
- (2) Pe terenurile agricole din intravilan se poate autoriza executarea de construcții și amenajări specifice intravilanului localității. Autoritatea publică poate condiționa pentru astfel de terenuri, realizarea în prealabil a unor reparcelări, atunci când nu se poate realiza accesul la serviciile de utilitate publică.
- (3) Terenurile agricole din intravilan își pot modifica categoria de folosință numai în cazuri temeinic fundamentate sau în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri urbanistice zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

- (4) Terenurile agricole din extravilan se pot introduce în intravilanul localității pe baza unor Planuri urbanistice zonale doar în cazuri temeinice sau din considerente ale interesului public.

Articolul 9 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.
- (2) Primăria Orașului va identifica și va delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și va stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.
- (3) Conform Planului urbanistic general și al Regulamentului aferent, nu există zone naturale protejate în suprafața reglementată.
- (4) Pe baza studiilor de fundamentare se instituie fâșii de protecție în lungul cursurilor de apă, cu rol de protejare a vegetației malurilor, de asigurare a accesului la albiile minore, de coridor ecologic și de legătură pietonală. Aceste zone au destinație de zone verzi și sunt reglementate ca zona Ve.
- (5) Se interzice acoperirea cursului apei pentru alte utilizări decât poduri sau pasarele, sau pe lungimi mai mari decât ampriza căii de transport care traversează albia.
- (6) În zonele verzi îmbunătățirea microclimatului urban se va face prin adoptarea elementelor arhitecturale adecvate, menținerea densității de locuire, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a parcurilor și a plantațiilor de arbori.
- (7) Se interzice tăierea arborilor deosebiți ca vârstă, formă, specie, dimensiuni.

Articolul 10 Zone construite protejate

- (1) Patrimoniul cultural național construit este alcătuit din bunuri sau ansambluri de bunuri imobile care prezintă valoare din punct de vedere arheologic, istoric, arhitectural, religios, urbanistic, peisagistic sau tehnico-științific, considerate monumente istorice.
- (2) Lista monumentelor clasate la data elaborării prezentului regulament:
 - SB-I-s-B-11957 Situl arheologic de la Copșa Mică oraș COPȘA MICĂ "Cetatea", situat pe terasa Târnavei
 - SB-I-m-B-11957.01 Așezare oraș COPȘA MICĂ "Cetatea", situat pe terasa Târnavei
 - SB-I-m-B-11957.02 Așezare oraș COPȘA MICĂ "Cetatea"
- (3) Pe baza concluziilor și recomandărilor studiului Delimitare sit rural și propunere regulamentului aferent, este delimitat primar ca unitate teritorială de referință zona ZCP1 Târnavioara.
- (4) Se vor autoriza lucrările de intervenție asupra clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică, ambientală sau memorială, numai dacă nu se afectează valoarea identificată.

Articolul 11 Zone expuse la riscuri naturale

- (1) În baza studiilor de fundamentare s-au identificat zonele de risc, identificate în planșele aferente Planului urbanistic general. Prin zone de risc de înțelege alunecări de teren, scurgeri de torenți și zone inundabile.
- (2) Este interzisă autorizarea lucrărilor de construcții sau a amenajărilor în zonele de risc. Excepție fac lucrările de construcție sau amenajări care au ca scop diminuarea efectelor negative ale acestora.

Articolul 12 Măsuri concrete pentru zone expuse la riscuri naturale

- (1) Realizarea de lucrări de nivelare, terasare pentru îmbunătățirea drenajului natural.
- (2) În lungul râului Târnavă Mare, este necesară executarea unor lucrări de apărare a malului drept împotriva apelor mari și curățarea în totalitate a albiei minore și majore

de vegetația arborescentă pe toată lungimea văii, din teritoriul administrativ al orașului Copșa Mica, cu prioritate în zona cartierului Târnăvioara.

- (3) De asemenea se va avea în vedere repararea digului de apărare împotriva apelor mari și restricționarea accesului auto și al atelajelor în lungul digului de apărare pe coronamentul acestuia.
- (4) Pe afluentul de dreapta al râului Târnava Mare, pârâul Hoarmaș, care traversează cartierul Târnăvioara, sunt necesare lucrări de regularizare a albiei pe întreaga lungime a acestuia din cuprinsul intravilanului localității.
- (5) Pe torentul Valea Copșii este necesar a se face o decolmatare în sectorul median al văii și o igienizare completă a albiei, amonte și aval de subtraversarea drumului DN14.
- (6) În zonele cu risc de alunecări de teren se vor înființa plantații pomicole noi sau se vor extinde.
- (7) În cazul în care există izvoare de coastă, se va face captarea acestora.
- (8) Amenajarea versanților și a malurilor în scopul stopării subminării.
- (9) Alunecările de teren vor fi stopate cu ziduri de sprijin și contraforturi.
- (10) Diminuarea eroziunii în adâncime și eroziunii regresive se va realiza prin baraje naturale de tipul gârdulețe împletite.
- (11) Interzicerea realizării de excavații de material argilos de la baza versanților.
- (12) Realizarea de canale marginale și sisteme de canalizare de suprafață, șanțuri, rigole, mai ales pentru străzile aflate în pantă.
- (13) Interzicerea defrișărilor.
- (14) Depozitarea deșeurilor menajere sau a materiale pămâtoase sau de orice alt fel, în proximitatea păraielor.

Articolul 13 Zone cu riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim special

- (1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

- (2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- (3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- (4) Prin riscuri tehnologice în accepțiunea legilor în vigoare se înțelege factori generatori de accidente majore datorate activităților umane. Distanțele minime de protecție între zonele construite și o serie de unități industriale care produc disconfort și prezintă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului.
- (5) 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.
- (6) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului dezvoltării regionale și turismului, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

Capitolul 3 Condiții generale privitoare la construcții

Articolul 14 Parcelarea

- (1) Divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi se numește parcelare.
- (2) La eliberarea unei autorizații de construire, indicii urbanistici se vor corela la lotul dezmembrat dar și la suprafața parcelei inițiale, în cazul în care aceasta a fost divizată după aprobarea Planului urbanistic general.
- (3) Reparcelarea reprezintă operațiunea de alipire și dezlipire a mai multor parcele alăturate, care au ca rezultat destinații sau/și forme diferite, cu scopul unei mai bune împărțiri a terenului, astfel încât să rezulte parcele construibile, specifice intravilanului.
- (4) Parcelele construibile reprezintă loturi de teren care respectă cumulativ următoarele condiții:
 - Suprafața minimă de 150 mp pentru clădiri înșiruite;
 - Suprafața minimă de 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate;
 - Front la stradă de 8 m pentru clădiri înșiruite;
 - Front la stradă de 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
 - Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei pentru clădiri de locuințe individuale, excepție fac imobilele care adăpostesc locuințe colective;
 - Posibilitatea de branșare la rețelele de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare și la rețeaua de distribuție a energiei electrice;

Articolul 15 Asigurarea compatibilității funcțiilor și conformării volumetrice, aspectul construcțiilor

- (1) La momentul aprobării prezentului regulament, dacă într-o zonă sau subzonă funcțională există funcțiuni care sunt interzise unității teritoriale de referință, nu sunt permise extinderi care măresc suprafața utilă.
- (2) Conformarea volumetrică trebuie să respecte valorile maxime admise ale indicilor urbanistici prevăzuți în regulament pentru zona, subzona din care face parte.
- (3) Indicii urbanistici, procentul de ocupare al terenului, coeficientul de utilizare al terenului și regimul de înălțime trebuie să se respecte simultan.
- (4) Este permisă autorizarea extinderii pe verticală a construcțiilor existente, care la data aprobării prezentului regulament există fizic și sunt evidențiate în documentațiile cadastrale, chiar dacă depășesc coeficientul de utilizare al terenului cu cel mult 10%, dar fără a se depăși procentul de ocupare al terenului pentru zona, subzona din care face parte.
- (5) Aspectul exterior al construcțiilor trebuie să respecte reglementările privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (6) În zonele construite protejare sunt interzise utilizarea finisajelor exterioare de culori stridente sau care nu fac parte din specificul locului.
- (7) În situație în care sunt prevăzute un regim maxim de înălțime cât și o înălțime maximă admisă, acestea trebuie respectate simultan.
- (8) Este permis realizarea de subsoluri în condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit.
- (9) Înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului neamenajat.

Articolul 16 Echiparea edilitare

- (1) Este interzisă autorizarea lucrărilor de construcții sau amenajări care nu se pot branșa la echiparea edilitară.
- (2) Echiparea edilitară se poate realiza din grija administrației locale sau a investitorilor interesați.

- (3) Autorizația de construire va fi condiționată de efectuarea totală sau în parte a echipării edilitare de către investitorii interesați.
- (4) Este interzisă autorizarea lucrărilor de construcții sau amenajări în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, a celor existente sau a celor propuse.
- (5) Beneficiarul sau investitorul interesați suportă în întregime lucrările racordare și de branșare la rețelele edilitare.
- (6) Se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare, în vederea dirijării apelor pluviale în terenul natural, cu scopul de a limita aportul lor în rețeaua publică de canalizare și realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol.
- (7) La nivel de parcelă se va asigura o platformă de depozitare a deșeurilor menajere, care să permită colectarea deșeurilor selectivă.
- (8) Se recomandă ca rețelele de telefonie, comunicații și de date să fie reamplasate în subteran.

Articolul 17 Amplasarea față de aliniament și în interiorul parcelei

- (1) Aliniamentul reprezintă linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.
- (2) Pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă sau subzonă funcțională se va specifica amplasarea clădirilor față de aliniament și de limitele laterale sau posterioare ale parcelei.
- (3) În cazul în care prezentul regulament specifică reglementări cu caracter definitiv privind amplasare clădirii față de aliniament sau de limitele parcelei, acestea nu se pot modifica prin Plan urbanistic zonal sau Plan urbanistic de detaliu.
- (4) Toate nivelurile supraterane și subterane vor respecta retragerea față de aliniament, se admit depășiri locale, cu respectarea următoarelor condiții: balcoanele sau terasele nu vor putea înainta mai mult de 1,20 m sper spațiul public, iar cota de călcare a acestora să fie la minim 3.50 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului.

Articolul 18 Parcaje, spații verzi și împrejurire

- (1) Autorizația de construire se emite cu condiția asigurării de locuri de parcare necesare potrivit destinației în interiorul parcelei.
- (2) Se admit derogări în cazul în care pe parcelă nu se pot asigura numărul de parcări necesare cu condiția să se facă dovada de către solicitant că poate asigura necesarul de parcări pe o altă parcelă aflată la o distanță nu mai mare de 300m sau solicitantul va concesiona sau achiziționa spații de parcare din spațiile publice, aflate la o distanță mai mică de 300 m față de parcela pentru care se solicită autorizație de construire.
- (3) Se recomandă menținerea sau creșterea de spații plantate în funcție de destinația construcției.
- (4) Vegetația matură și înaltă va fi protejată. În planșele proiectelor date spre aprobare vor cuprinde poziția exactă a arborilor maturi (cei care depășesc circumferința de 50 cm la 90 cm deasupra solului) și a celor propuși spre tăiere.
- (5) În zonele de protecție a monumentelor istorice, intervențiile asupra arborilor se va face cu acordul Direcției Județene pentru Cultură.
- (6) Se recomandă ca împrejuririle spre spațiul public vor avea un soclu opac de cca 80 cm și o parte transparentă pentru a permite vizibilitatea din ambele părți, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, care permite pătrunderea vegetației, dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel.
- (7) Înălțimea maximă admisă a împrejuririlor este de 2,20 m.
- (8) Gardurile prefabricate din beton armat sau din elemente prefabricate din beton sunt interzise spre spațiul public.
- (9) Deschiderea porților se va face spre interiorul parcelei.

Articolul 19 Spații publice

- (1) Se recomandă ca amenajările spațiilor publice verzi să se facă în baza unor proiecte de specialitate.
- (2) Se recomandă menținerea sau creșterea de spații verzi.
- (3) Vegetația matură și înaltă va fi protejată și păstrată.

- (4) În zonele construit protejate se interzice amplasarea de panouri de afișaj publicitar.
- (5) Se interzice amplasare de panouri de afișaj publicitar la o distanță mai mică de 50 m față de intersecții sau pe spații verzi publice sau spații libere plantate.

Articolul 20 Accese carosabile, pietonale și piste pentru bicicliști

- (1) Se interzice emiterea unei autorizații de construire dacă nu există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute. Accesele trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Se permit derogări în cazul în care se obține avizul unității teritoriale de pompieri.
- (2) Prin accesele pietonale se înțelege posibilitățile de acces pentru pietoni dintr-un drum public (trotuare, alei, străzi pietonale, piețe) sau orice cale de acces publică de pe terenuri proprietate publică pe terenuri proprietate privată.
- (3) Se recomandă ca la reabilitarea străzilor care prin lățimea lor o permit, să se realizeze piste pentru bicicliști.

Articolul 21 Orientarea față de punctele cardinale

- (1) Ținând cont de funcțiunea propusă pe teren, se vor respecta orientarea și conformarea construcțiilor și instalațiilor pentru a obține maximum de beneficii și funcționarea în condiții optime.
- (2) Pentru spațiile administrative complementare funcțiunii principale se recomandă amplasarea astfel încât spațiile de birouri și cele publice să beneficieze de însorire.
- (3) Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de Igienă și a recomandărilor privind modul de viață a populației.
- (4) Nu se supun prevederilor alineatului (1) construcțiile amplasate în zone construite protejate.
- (5) Construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte normele de însorire și iluminat natural și să evite amplasarea la distanțe necorespunzătoare, unele față de altele.
- (6) Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale)

cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc.

Articolul 22 Lucrări de utilitate publică

- (1) Lucrările de utilitate publică se autorizează pe baza documentațiilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate.
- (2) Dacă documentațiile de urbanism aprobate prevăd cedarea în proprietatea publică, vor fi afectate de folosința publică, chiar dacă nu au fost realizate toate actele necesare trecerii în proprietatea publică.

Articolul 23 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.
- (2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului dezvoltării regionale și turismului, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

Articolul 24 Amplasarea față de drumuri publice și față de căile ferate

- (1) Prin zona drumului public în prezentul regulament se înțelege ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.
- (2) Se pot autoriza în zona drumului public construcții și instalații aferente de deservire, întreținere și exploatare, parcaje, stații de alimentare cu carburant inclusiv cu funcțiunile complementare (spații comerciale și alimentație publică), rețele edilitare, conducte de transport ale produselor petroliere, cu condiția avizării organelor de specialitate ale administrației publice.

- (3) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.
- (4) În zonele prevăzute de Planul urbanistic general rezervate realizării de străzi noi, extinderi sau lărgirea amprizei, se interzice autorizarea construcțiilor.
- (5) Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului. Limitele zonelor de protecție sunt:
- Autostrăzi: 50m;
Drumuri naționale: 22m;
Drumuri județene: 20m;
Drumuri comunale: 18m;
- (6) Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:
- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.
- (7) Zonele de siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului.
- (8) Realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.
- (9) Realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.
- (10) În scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii evenimentelor de cale ferată, se instituie zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.

- (11) Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 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 trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.
- (12) În scopul prevenirii evenimentelor de cale ferată determinate de căderea de masă lemnoasă - copaci, arboret etc. peste elemente ale căii ferate, administratorul infrastructurii feroviare execută lucrări de toaletare/tăiere/defrișare și înlăturare a potențialelor pericole identificate în limita zonei de siguranță a infrastructurii feroviare, cu respectarea reglementărilor specifice în domeniul silvic.
- (13) În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de interes public în domeniul infrastructurilor de transport și a altor proiecte pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor.
- (14) 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 acesteia. Pentru zonele de protecție a infrastructurii feroviare publice noi, administratorul infrastructurii feroviare va notifica eventualii proprietari de terenuri afectate.
- (15) În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare.
- (16) 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, respectiv de siguranță;
 - b) depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
 - c) utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;

- d) 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;
- e) 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.

- (17) În zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi amplasate, temporar, materiale și utilaje necesare întreținerii acesteia, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare. În cazul producerii de pagube, se va acorda proprietarilor bunurilor afectate o justă despăgubire, stabilită pe bază de negocieri, în termen de maximum 30 de zile de la terminarea lucrării. În caz de neînțelegere, acordarea de despăgubiri și cuantumul acestora se stabilesc prin hotărâre judecătorească.
- (18) Dreptul de ocupare temporară a terenului nu este condiționat de plata prealabilă a despăgubirii.
- (19) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situate 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.

Partea III

ZONIFICAREA TERITORIULUI INTRAVILAN. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Capitolul 4 Zone și subzone funcționale, lista UTR

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

L - Locuire

L1u - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

L1r - Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural

L2 – Ansamblu de locuințe colective cu regim redus de înălțime

L3 – Ansamblu de locuințe colective cu regim mediu de înălțime

Lc - Ansamblu de locuințe colective Zona P-uri - Laborator

C – Zona centrală

Cc - Centru de cartier

Is – Zona de instituții și servicii

Is - Zonă de instituții publice și servicii

G – Zona de gospodărie comunală

G - Zonă de gospodărie comunală

E – Zona de activități economice

Ei - Zonă de activități economice cu caracter industrial

ED - Zonă de construcții aferente lucrărilor edilitare

ED - Zonă de construcții aferente lucrărilor edilitare

T- Zonă de căi de comunicație

Tr - Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente

Tf - Zonă de circulație feroviară și amenajări aferente

A - Zonă de unități și terenuri agricole în intravilan

A - Zonă de unități și terenuri agricole în intravilan

Az - Zonă de unități agrozootehnice

V - Zonă verde

Va - Zonă verde cu rol de agrement și sport

VS - Zonă verde cu rol de complex sportiv

Ve - Zonă verde de protecție a apelor

VP - Zonă verde de protecție față de infrastructură

U - Zone de urbanizare

UL1 - Urbanizare zonă cu locuințe cu regim redus de înălțime

UM - Urbanizare zonă mixtă

Zone construite protejate

ZCP1 – Sit rural Târnăvioara

Partea IV

PREVEDERI REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN

Capitolul 5 Reglementări

Planul urbanistic general stabilește următoarele reglementări la nivelul zonelor și subzonelor funcționale, precum și unităților teritoriale de referință:

L1u - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

Capitolul 1. Generalități

În zonă predomină locuințele unifamiliale, funcțiuni rezidențiale cu o densitate mică, pe un parcelar de tip urban, cu un regim de înălțime redus și un regim de construire alipit pe o latură a parcelei. Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuire.

Interdicțiile și servituțile generate de obiectivele de utilitate publică se vor respecta obligatoriu.

Se recomandă modernizarea rețelei stradale, a parcajelor și a rețelelor edilitare. Spațiile libere publice, spațiile verzi se recomandă a fi reabilitate și amenajate cu locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.

Capitolul 2. Utilizarea funcțională

1. Utilizări admise:

Locuințe individuale.

2. Utilizări admise cu condiționări:

Servicii aferente funcțiunii de locuire: comerț alimentar, comerț nealimentar, cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, ateliere de artă, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnică dentară, ateliere individuale de croitorie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitări, saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj,

saună, solar, servicii de deservire a locuirii: curățătorie de haine, atelier individual de reparații încălțăminte. Aceste funcțiuni sunt condiționate ca suprafața ocupată să nu depășească 100mp și să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.

Grădinițe cf. NP011/1997 și cu condiția ca pe parcelă să nu mai existe alte funcțiuni.

Funcțiuni turistice cu caracter intraurban: hotel, hotel apartament, motel, vilă, pensiune turistică, hostel, alimentație publică, cu condiția ca activitatea să se desfășoare numai în interiorul parcelei.

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament.

3. Utilizări interzise:

Se interzic funcțiunile industriale: hală de producție, prelucrare sau asamblare, sediu administrativ, depozit, centru de distribuție, comercializare materiale de construcții, parc de activități, infrastructură și spații destinate IMM-urilor, bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri, colectare și depozitare fier vechi, colectare, depozitare și valorificare deșeuri și materiale reciclabile, autoservice, spălătorie auto.

Sunt interzise activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și/sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței.

Sunt interzise alte funcțiuni decât cele admise sau admise cu condiționări (punctul 1 și 2).

Sunt interzise lucrări care să afecteze parcelele adiacente.

Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

1. Caracteristicile parcelei:

Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate construcții noi de locuit individuale vor fi următoarele:

- front la stradă de minimum 12,00 m lățime pentru clădiri izolate sau cuplate;
- front la stradă de 8 m pentru clădiri înșiruite;
- suprafața minimă a parcelei de 200 mp;
- suprafața minimă a parcelei de 15 mp pentru clădiri înșiruite;
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv. Regimul de aliniere al noilor construcții va respecta zona de protecție a drumului național sau județean. În cazul în care se stabilește altă aliniere prin P.U.D. aceasta nu va putea fi mai mică decât zona de protecție amintită. În cazul construcțiilor de pe străzile secundare, se va asigura o distanță față de limita proprietății la stradă de minimum 3,00 m.

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

Amplasarea în interiorul parcelei se va realiza astfel:

- Pentru parcelele cu front la stradă de minim 8 m (clădiri înșiruite):
 - în regim închis, cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcțiile învecinate. Clădirile se vor alipi în mod obligatoriu la ambele limite laterale ale parcelei;
 - clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.
- amplasarea anexelor gospodărești în partea posterioară a parcelei.

- Pentru parcelele cu front la stradă de minim 12 m (clădiri izolate sau cuplate):
 - în regim semideschis, cu evitarea scurgerii apelor pluviale în proprietățile vecine.
 - clădirile se vor alipi limitei laterale ale parcelei care nu prezintă calcan, în sensul perpetuării reguli tipologice existente (unde este cazul) și se vor retrage de la cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superior sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 1,9 m.
 - clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.
 - amplasarea anexelor gospodărești în partea posterioară a parcelei.

Construcțiile vor conserva structura morfo-spațială tradițională din zonă. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale (0,50 m pentru fațadele fără goluri, 1,90 m pentru fațadele cu goluri), conform Codului Civil, precum și a distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).

În interiorul parcelei se va asigura:

- accesul ușor al mijloacelor de intervenție;
- amplasarea anexelor gospodărești în partea posterioară a parcelei.

Amplasarea clădirilor unele față de altele aflate pe aceeași parcelă se va face cu respectarea distanței minime egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

4. Circulații, accese carosabile și pietonale și staționarea autovehiculelor

Accesele carosabile și pietonale se vor asigura direct sau prin servitute la toate parcelele construite. Accesele carosabile vor avea o lățime de minimum 3,00 m, pentru a permite intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 4 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

Parcajele necesare obiectivelor complementare permise în zonă vor fi realizate fără ocuparea spațiului public.

5. Înălțimea maximă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter și etaj sau demisol și parter), între care ultimul se recomandă a fi mansardat. De regulă, construcțiile vor fi prevăzute cu acoperișuri tip șarpantă. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+M, S+P+1, S+D+P, S+D+M (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă).

6. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. 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.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural - conformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea zonei, este interzisă.

Se recomandă ca lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) să fie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

În vederea păstrării și ameliorării imaginii urbane

- Se interzice amplasarea construcțiilor cu fațada posterioară spre stradă.
- Se interzic calcane orientate spre stradă.

Imagine arhitecturală.

- Este interzisă utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare la exterior.
- Este interzisă utilizarea elementelor decorative de proasta factura, fals artistice (exemple: baluștri, coloane, turnulețe, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastişe) care creează o imagine inadecvata locului.

- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise.

- Pentru învelitorile construcțiilor se vor utiliza finisaje cu un colorit dintr-o gamă coloristică neutră (maro-uri, vișini-uri, gri-uri). Nu se acceptă învelitorile la șarpantă de culori puternice (albastru, verde).

7. Echiparea edilitară

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

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

8. Spații libere și spații plantate

În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi amenajate în suprafață de minimum 10,00 m² dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public. Se recomandă dublarea împrejmuirii existente cu gard viu. Parcelele vor avea spre stradă împrejmuiți decorative, transparente. Materialele și alcătuirea

acestora vor fi în concordanță cu specificul local. Se recomandă ca împrejuririle spre spațiul public vor avea un soclu opac de cca 80 cm și o parte transparentă pentru a permite vizibilitatea din ambele părți, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar. Înălțimea maximă a împrejuririi nu va depăși 2.20m.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat se vor planta minim trei arbori.

Se recomandă ca pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 40% din suprafața totală.

Capitolul 4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

1. Procentul maxim de ocupare a terenului

Se admite un POT maxim de 35%.

2. Coeficient maxim de utilizare a terenului

Se admite un CUT maxim de 0,7.

L1r - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip rural

Capitolul 1. Generalități

În zonă predominantă locuințele unifamiliale însoțite de anexe și suprafețe agricole, funcțiuni rezidențiale cu o densitate mică, pe un parcelar de tip rural dezvoltat în profunzime, cu un regim de înălțime redus și un regim de construire alipit pe o latură a parcelei, dat de dimensiunile reduse ale fronturilor la stradă și de tipologiile tradiționale de ocupare a terenului. Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuire și activități gospodărești.

Interdicțiile și servituțile generate de obiectivele de utilitate publică se vor respecta obligatoriu.

Se recomandă modernizarea rețelei stradale, a parcajelor și a rețelelor edilitare. Spațiile libere publice, spațiile verzi se recomandă a fi reabilitate și amenajate cu locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.

Capitolul 2. Utilizarea funcțională

1. Utilizări admise:

Locuințe individuale.

2. Utilizări admise cu condiționări:

Servicii aferente funcțiunii de locuire: comerț alimentar, comerț nealimentar, cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, ateliere de artă, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnică dentară, ateliere individuale de croitorie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot sau emisii

de orice fel și fără depozitări, saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, saună, solar, servicii de deservire a locuirii: curățătorie de haine, atelier individual de reparații încălțăminte. Aceste funcțiuni sunt condiționate ca suprafața ocupată să nu depășească 100mp și să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.

Grădinițe cf. NP011/1997 și cu condiția ca pe parcelă să nu mai existe alte funcțiuni.

Funcțiuni turistice cu caracter intraurban: hotel, hotel apartament, motel, vilă, pensiune turistică, hostel, alimentație publică, cu condiția ca activitatea să se desfășoare numai în interiorul parcelei.

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament.

3. Utilizări interzise:

Se interzic funcțiunile industriale: hală de producție, prelucrare sau asamblare, sediu administrativ, depozit, centru de distribuție, comercializare materiale de construcții, centru de cercetare și formare profesională, parc de activități, infrastructură și spații destinate IMM-urilor, bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri, colectare și depozitare fier vechi, colectare, depozitare și valorificare deșeuri și materiale reciclabile, autoservice, spălătorie auto.

Sunt interzise activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și/sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței.

Sunt interzise alte funcțiuni decât cele admise sau admise cu condiționări (punctul 1 și 2).

Sunt interzise lucrări care să afecteze parcelele adiacente.

Capitolul 3. Condiții de amplasare 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.

1. Caracteristicile parcelei:

Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate construcții noi de locuit individuale vor fi următoarele:

- front la stradă de minimum 12,00 m lățime pentru clădiri izolate sau cuplate;
- front la stradă de 8 m pentru clădiri înșiruite;
- suprafața minimă a parcelei de 250 m²;
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv. Regimul de aliniere al noilor construcții va respecta zona de protecție a drumului național sau județean. În cazul în care se stabilește altă aliniere prin P.U.D. aceasta nu va putea fi mai mică decât zona de protecție amintită.

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

Clădirile se vor amplasa pe aliniament.

3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

Amplasarea în interiorul parcelei se va realiza astfel:

- Pentru parcelele cu front la stradă de minim 8 m (clădiri înșiruite):
 - în regim închis, cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcțiile învecinate. Clădirile se vor alipi în mod obligatoriu la ambele limite laterale ale parcelei;
 - clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.
- Pentru parcelele cu front la stradă de minim 12 m (clădiri izolate sau cuplate):
 - în regim semideschis, cu evitarea scurgerii apelor pluviale în proprietățile vecine.

-clădirile se vor alipi limitei laterale ale parcelei care nu prezintă calcan, în sensul perpetuării reguli tipologice existente (unde este cazul) și se vor retrage de la cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superior sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 1,9 m.

- clădirile, inclusiv cele anexe, se vor amplasa exclusiv în jumătatea orientată spre aliniament a parcelei. Este interzisă amplasarea oricăror construcții în jumătatea posterioară a parcelei. Această prevedere este valabilă pentru toate parcelele dezvoltate în profunzime.

Construcțiile vor conserva structura morfo-spațială tradițională din zonă. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale (0,50 m pentru fațadele fără goluri, 1,90 m pentru fațadele cu goluri), conform Codului Civil, precum și a distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).

În interiorul parcelei se va asigura:

-accesul ușor al mijloacelor de intervenție;

Amplasarea clădirilor unele față de altele aflate pe aceeași parcelă se va face cu respectarea distanței minime egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

4. Circulații, accese carosabile și pietonale și staționarea autovehiculelor

Accesele carosabile și pietonale se vor asigura direct sau prin servitute la toate parcelele construite. Accesele carosabile vor avea o lățime de minimum 3,00 m, pentru a permite intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 4 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

Parcajele necesare obiectivelor complementare permise în zonă vor fi realizate fără ocuparea spațiului public.

5. Înălțimea maximă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter și etaj sau demisol și parter), între care ultimul se recomandă a fi mansardat. De regulă, construcțiile vor fi prevăzute cu acoperișuri tip șarpantă. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+M, S+P+1, S+D+P, S+D+M (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă).

6. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. 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.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural - conformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea zonei, este interzisă.

Se recomandă ca lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) să fie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

În vederea păstrării și ameliorării imaginii urbane

- Se interzice amplasarea construcțiilor cu fațada posterioară spre stradă.
- Se interzic calcane orientate spre stradă.

Imagine arhitecturală.

- Este interzisă utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare la exterior.
- Este interzisă utilizarea elementelor decorative de proasta factura, fals artistice (exemple: baluștri, coloane, turnulețe, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastişe) care creează o imagine inadecvata locului.

- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise.

- Pentru învelitorile construcțiilor se vor utiliza finisaje cu un colorit dintr-o gamă coloristică neutră (roșu-cărămiziu sau brun, maro-uri,). Nu se acceptă învelitorile la șarpantă de culori puternice (albastru, verde).

Clădirile vor avea acoperiș în pantă. Acoperișul va respecta următoarele condiții:

- panta va fi constantă (nu vor exista frângerii);
- acoperișul clădirii va fi în două sau patru ape, urmând tipologia specifică a gospodăriilor tradiționale din zonă;
- înclinația acoperișului va fi similar cu panta gospodăriilor tradiționale din zonă ;

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba în conceptul general.

7. Echiparea edilitară

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

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

8. Spații libere și spații plantate

În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi amenajate în suprafață de minimum 10,00 m² dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor. Se recomandă dublarea împrejuririi existente cu gard viu. Materialele și alcătuirea acestora vor fi în concordanță cu specificul local.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat se vor planta minim trei arbori.

Se recomandă ca pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa 60% din suprafața totală.

Se recomandă ca împrejuririle spre spațiul public vor avea un soclu opac de cca 80 cm și o parte transparentă pentru a permite vizibilitatea din ambele părți, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar. Înălțimea maximă a împrejuririi nu va depăși 2.20m.

Capitolul 4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

1. Procentul maxim de ocupare a terenului

Se admite un POT maxim de 30%.

2. Coeficient maxim de utilizare a terenului

Se admite un CUT maxim de 0,6.

L2 – Ansamblu de locuințe colective cu regim redus de înălțime

Capitolul 1. Generalități

În zonă predomină locuințele colective, funcțiuni rezidențiale cu o densitate mică, pe un parcelar de tip urban, cu un regim de înălțime redus și un regim de construire izolat pe parcelă. Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuire colectivă.

Interdicțiile și servituțile generate de obiectivele de utilitate publică se vor respecta obligatoriu.

Se recomandă modernizarea rețelei stradale, a parcajelor și a rețelelor edilitare. Spațiile libere publice, spațiile verzi se recomandă a fi reabilitate și amenajate cu locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.

Capitolul 2. Utilizarea funcțională

1. Utilizări admise:

Locuințe colective și locuințe individuale

2. Utilizări admise cu condiționări:

Servicii aferente funcțiunii de locuire: comerț alimentar, comerț nealimentar, cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, ateliere de artă, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnică dentară, ateliere individuale de croitorie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitări, saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar, servicii de deservire a locuirii: curățătorie de haine, atelier individual de reparații încălțăminte. Aceste funcțiuni sunt condiționate să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.

Grădinițe cf. NP011/1997 și cu condiția ca pe parcelă să nu mai existe alte funcțiuni.

Funcțiuni turistice cu caracter intraurban: hotel, hotel apartament, motel, vilă, pensiune turistică, hostel, alimentație publică, cu condiția ca activitatea să se desfășoare numai în interiorul parcelei.

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament.

3. Utilizări interzise:

Se interzic funcțiunile industriale: hală de producție, prelucrare sau asamblare, sediu administrativ, depozit, centru de distribuție, comercializare materiale de construcții, centru de cercetare și formare profesională, parc de activități, infrastructură și spații destinate IMM-urilor, bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri, colectare și depozitare fier vechi, colectare, depozitare și valorificare deșeuri și materiale reciclabile, autoservice, spălătorie auto.

Sunt interzise activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și/sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței.

Sunt interzise alte funcțiuni decât cele admise sau admise cu condiționări (punctul 1 și 2).

Sunt interzise lucrări care să afecteze parcelele adiacente.

Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

1. Caracteristicile parcelei:

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

- front la stradă de minimum 12,00 m lățime pentru clădiri izolate;

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv. Regimul de aliniere al noilor construcții va respecta zona de protecție a drumului național sau județean. În cazul în care se stabilește altă aliniere prin P.U.D. aceasta nu va putea fi mai mică decât zona de protecție amintită.

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament.

3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

Construcțiile vor conserva structura morfo-spațială din zonă.

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale (0,50 m pentru fațadele fără goluri, 1,90 m pentru fațadele cu goluri), conform Codului Civil, precum și a distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

În interiorul parcelei se va asigura:

-accesul ușor al mijloacelor de intervenție;

4. Circulații, accese carosabile și pietonale și staționarea autovehiculelor

Accesele carosabile și pietonale se vor asigura direct sau prin servitute la toate parcelele construite. Accesele carosabile vor avea o lățime de minimum 3,00 m, pentru a permite intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 4 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

Parcajele necesare obiectivelor complementare permise în zonă vor fi realizate fără ocuparea spațiului public.

5. Înălțimea maximă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. De regulă, construcțiile vor fi prevăzute cu acoperișuri tip șarpantă. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+1+M, S+P+2, S+D+P+1, S+D+P+M (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă).

6. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contraveni funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. 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.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural - conformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea zonei, este interzisă.

Se recomandă ca lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) să fie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

În vederea păstrării și ameliorării imaginii urbane

- Se interzice amplasarea construcțiilor cu fațada posterioară spre stradă.
- Se interzic calcane orientate spre stradă.

Imagine arhitecturală.

- Este interzisă utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare la exterior.
- Este interzisă utilizarea elementelor decorative de proasta factura, fals artistice (exemple: baluștri, coloane, turnulețe, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastişe) care creează o imagine inadecvata locului.

- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise.

- Pentru învelitorile construcțiilor se vor utiliza finisaje cu un colorit dintr-o gamă coloristică neutră (roșu-cărămiziu sau brun, maro-uri,). Nu se acceptă învelitorile la șarpantă de culori puternice (albastru, verde).

Clădirile vor avea acoperiș în pantă. Acoperișul va respecta următoarele condiții:

- panta va fi constantă (nu vor exista frângerii);
- acoperișul clădirii va fi în două sau patru ape;

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba în conceptul general.

7. Echiparea edilitară

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

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

8. Spații libere și spații plantate

În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi amenajate în suprafață de minimum 10% din suprafața construită desfășurată, care se recomandă a fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat se vor planta minim trei arbori.

Se recomandă ca pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața totală.

Capitolul 4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

1. Procentul maxim de ocupare a terenului

Se admite un POT maxim de 35%.

2. Coeficient maxim de utilizare a terenului

Se admite un CUT maxim de 0,9.

L3 – Ansamblu de locuințe colective cu regim mediu de înălțime

Capitolul 1. Generalități

În zonă predominantă locuințele colective, funcțiuni rezidențiale cu o densitate medie, pe un parcelar de tip urban, cu un regim de înălțime mediu și un regim de construire izolat pe parcelă. Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuire colectivă.

Interdicțiile și servituțile generate de obiectivele de utilitate publică se vor respecta obligatoriu.

Se recomandă modernizarea rețelei stradale, a parcajelor și a rețelelor edilitare. Spațiile libere publice, spațiile verzi se recomandă a fi reabilitate și amenajate cu locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.

Capitolul 2. Utilizarea funcțională

1. Utilizări admise:

Locuințe colective

2. Utilizări admise cu condiționări:

Servicii aferente funcțiunii le locuire: comerț alimentar, comerț nealimentar, cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, ateliere de artă, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnică dentară, ateliere individuale de croitorie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitari, saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar, servicii de deservire a locuirii: curățătorie de haine, atelier individual de

reparații încălțăminte. Aceste funcțiuni sunt condiționate să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.

Grădinițe cf. NP011/1997 și cu condiția ca pe parcelă să nu mai existe alte funcțiuni.

Funcțiuni turistice cu caracter intraurban: hotel, hotel apartament, motel, vilă, pensiune turistică, hostel, alimentație publică, cu condiția ca activitatea să se desfășoare numai în interiorul parcelei.

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament.

3. Utilizări interzise:

Se interzic funcțiunile industrial: hală de producție, prelucrare sau asamblare, sediu administrativ, depozit, centru de distribuție, comercializare materiale de construcții, centru de cercetare și formare profesională, parc de activități, infrastructură și spații destinate IMM-urilor, bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri, colectare și depozitare fier vechi, colectare, depozitare și valorificare deșeuri și materiale reciclabile, autoservice, spălătorie auto.

Sunt interzise activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și/sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței.

Sunt interzise alte funcțiuni decât cele admise sau admise cu condiționări (punctul 1 și 2).

Sunt interzise lucrări care să afecteze parcelele adiacente.

Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

1. Caracteristicile parcelei:

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

- front la stradă de minimum 12,00 m lățime pentru clădiri izolate;

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv. Regimul de aliniere al noilor construcții va respecta zona de protecție a drumului național sau județean. În cazul în care se stabilește altă aliniere prin P.U.D. aceasta nu va putea fi mai mică decât zona de protecție amintită.

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament.

3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

Construcțiile vor conserva structura morfo-spațială din zonă.

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale (0,50 m pentru fațadele fără goluri, 1,90 m pentru fațadele cu goluri), conform Codului Civil, precum și a distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

În interiorul parcelei se va asigura:

- accesul ușor al mijloacelor de intervenție;

4. Circulații, accese carosabile și pietonale și staționarea autovehiculelor

Accesele carosabile și pietonale se vor asigura direct sau prin servitute la toate parcelele construite. Accesele carosabile vor avea o lățime de minimum 3,00 m, pentru a permite intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 4 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

Parcajele necesare obiectivelor complementare permise în zonă vor fi realizate fără ocuparea spațiului public.

5. Înălțimea maximă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+2+M, S+P+3, S+D+P+2, S+D+P+1+M (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă).

6. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. 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.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural - conformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea zonei, este interzisă.

Se recomandă ca lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) să fie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze

naturale, energie electrică, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

În vederea păstrării și ameliorării imaginii urbane

- Se interzice amplasarea construcțiilor cu fațada posterioară spre stradă.
- Se interzic calcane orientate spre stradă.

Imagine arhitecturală.

- Este interzisă utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare la exterior.
- Este interzisă utilizarea elementelor decorative de proasta factura, fals artistice (exemple: baluștri, coloane, turnulețe, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastişe) care creează o imagine inadecvata locului.

- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise.

- Pentru învelitorile construcțiilor se vor utiliza finisaje cu un colorit dintr-o gamă coloristică neutră (roșu-cărămiziu sau brun, maro-uri). Nu se acceptă învelitorile la șarpantă de culori puternice (albastru, verde).

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba în conceptul general.

7. Echiparea edilitară

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

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

8. Spații libere și spații plantate

În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi amenajate în suprafață de minimum 10% din suprafața construită desfășurată, care se recomandă a fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat se vor planta minim trei arbori.

Se recomandă ca pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața totală.

Capitolul 4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

1. Procentul maxim de ocupare a terenului

Se admite un POT maxim de 20%.

2. Coeficient maxim de utilizare a terenului

Se admite un CUT maxim de 1,2.

LC – Ansamblu de locuințe colective Zona P-uri - Laborator

Capitolul 1. Generalități

În zonă predomină locuințele colective, funcțiuni rezidențiale cu o densitate mare, pe un parcellar de tip urban, cu un regim de înălțime mare și un regim de construire izolat pe parcelă. Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuire colectivă.

Interdicțiile și servituțile generate de obiectivele de utilitate publică se vor respecta obligatoriu.

Se recomandă modernizarea rețelei stradale, a parcajelor și a rețelelor edilitare. Spațiile libere publice, spațiile verzi se recomandă a fi reabilitate și amenajate cu locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.

Capitolul 2. Utilizarea funcțională

1. Utilizări admise:

Locuințe colective

2. Utilizări admise cu condiționări:

Servicii aferente funcțiunii de locuire: comerț alimentar, comerț nealimentar, cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, ateliere de artă, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnică dentară, ateliere individuale de croitorie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitari, saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar, servicii de deservire a locuirii: curățătorie de haine, atelier individual de

reparații încălțăminte, funcțiuni de învățământ. Aceste funcțiuni sunt condiționate să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.

Grădinițe cf. NP011/1997 și cu condiția ca pe parcelă să nu mai existe alte funcțiuni.

Funcțiuni turistice cu caracter intraurban: hotel, hotel apartament, motel, vilă, pensiune turistică, hostel, alimentație publică, cu condiția ca activitatea să se desfășoare numai în interiorul parcelei.

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament.

3. Utilizări interzise:

Se interzic funcțiunile industriale: hală de producție, prelucrare sau asamblare, sediu administrativ, depozit, centru de distribuție, comercializare materiale de construcții, centru de cercetare și formare profesională, parc de activități, infrastructură și spații destinate IMM-urilor, bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri, colectare și depozitare fier vechi, colectare, depozitare și valorificare deșeuri și materiale reciclabile, autoservice, spălătorie auto.

Sunt interzise activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și/sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței.

Sunt interzise alte funcțiuni decât cele admise sau admise cu condiționări (punctul 1 și 2).

Sunt interzise lucrări care să afecteze parcelele adiacente.

Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

1. Caracteristicile parcelei:

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

- front la stradă de minimum 12,00 m lățime pentru clădiri izolate;

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament.

3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

Construcțiile vor conserva structura morfo-spațială din zonă.

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale (0,50 m pentru fațadele fără goluri, 1,90 m pentru fațadele cu goluri), conform Codului Civil, precum și a distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

În interiorul parcelei se va asigura:

- accesul ușor al mijloacelor de intervenție;

4. Circulații, accese carosabile și pietonale și staționarea autovehiculelor

Accesele carosabile și pietonale se vor asigura direct sau prin servitute la toate parcelele construite. Accesele carosabile vor avea o lățime de minimum 3,00 m, pentru a permite intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 4 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

Parcajele necesare obiectivelor complementare permise în zonă vor fi realizate fără ocuparea spațiului public.

5. Înălțimea maximă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supraterane. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+4+M, S+P+4, S+D+P+3, S+D+P+2+M (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă).

6. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. 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.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural - conformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea zonei, este interzisă.

Se recomandă ca lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) să fie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă

În vederea păstrării și ameliorării imaginii urbane

- Se interzice amplasarea construcțiilor cu fațada posterioară spre stradă.
- Se interzic calcane orientate spre stradă.

Imagine arhitecturală.

- Este interzisă utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare la exterior.
- Este interzisă utilizarea elementelor decorative de proasta factura, fals artistice (exemple: baluștri, coloane, turnulețe, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastişe) care creează o imagine inadecvată locului.
- Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise.

7. Echiparea edilitară

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

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

8. Spații libere și spații plantate

În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi amenajate în suprafață de minimum 10% din suprafața construită desfășurată, care se recomandă a fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat se vor planta minim trei arbori.

Se recomandă ca pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața totală.

Capitolul 4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

1. Procentul maxim de ocupare a terenului

Se admite un POT maxim de 20%.

2. Coeficient maxim de utilizare a terenului

Se admite un CUT maxim de 2.

Cc – Centru de cartier

Capitolul 1. Generalități

În zonă predomină locuințele unifamiliale însoțite de anexe, funcțiuni rezidențiale cu o densitate mică, pe un parcelar de tip rural dezvoltat în profunzime, cu un regim de înălțime redus și un regim de construire alipit pe o latură a parcelei, dat de dimensiunile reduse ale fronturilor la stradă și de tipologiile tradiționale de ocupare a terenului. Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuire.

Interdicțiile și servituțile generate de obiectivele de utilitate publică se vor respecta obligatoriu.

Se recomandă modernizarea rețelei stradale, a parcajelor și a rețelelor edilitare. Spațiile libere publice, spațiile verzi se recomandă a fi reabilitate și amenajate cu locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.

Capitolul 2. Utilizarea funcțională

1. Utilizări admise:

Locuințe individuale, funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cultură, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuințe, piețe agro-alimentare.

Servicii aferente funcțiunii de locuire: comerț alimentar, comerț nealimentar, cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, ateliere de artă, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnică dentară, ateliere individuale de croitorie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitări, saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar, servicii de deservire a locuirii: curățătorie de haine, atelier individual de reparații încălțăminte.

Grădinițe cf. NP011/1997 și cu condiția ca pe parcelă să nu mai existe alte funcțiuni.

Funcțiuni turistice cu caracter intraurban: hotel, hotel apartament, motel, vilă, pensiune turistică, hostel, alimentație publică, cu condiția ca activitatea să se desfășoare numai în interiorul parcelei.

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament.

2. Utilizări admise cu condiționări:

Nu sunt.

3. Utilizări interzise:

Se interzic funcțiunile industriale: hală de producție, prelucrare sau asamblare, sediu administrativ, depozit, centru de distribuție, comercializare materiale de construcții, centru de cercetare și formare profesională, parc de activități, infrastructură și spații destinate IMM-urilor, bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri, colectare și depozitare fier vechi, colectare, depozitare și valorificare deșeurilor și materiale reciclabile, autoservice, spălătorie auto.

Sunt interzise activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și/sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței.

Sunt interzise alte funcțiuni decât cele admise sau admise cu condiționări (punctul 1 și 2).

Sunt interzise lucrări care să afecteze parcelele adiacente.

Capitolul 3. Condiții de amplasare 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.

1. Caracteristicile parcelei:

Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate construcții noi de locuit individuale vor fi următoarele:

- front la stradă de minimum 12,00 m lățime pentru clădiri izolate sau cuplate;
- front la stradă de 8 m pentru clădiri înșiruite;
- suprafața minimă a parcelei de 250 m²;
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv. Regimul de aliniere al noilor construcții va respecta zona de protecție a drumului național sau județean. În cazul în care se stabilește altă aliniere prin P.U.D. aceasta nu va putea fi mai mică decât zona de protecție amintită.

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

Clădirile se vor amplasa pe aliniament.

3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

Amplasarea în interiorul parcelei se va realiza astfel:

- Pentru parcelele cu front la stradă de minim 8 m (clădiri înșiruite):
 - în regim închis, cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcțiile învecinate.Clădirile se vor alipi în mod obligatoriu la ambele limite laterale ale parcelei;
 - clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.
 - amplasarea anexelor gospodărești în partea posterioară a parcelei.

- Pentru parcelele cu front la stradă de minim 12 m (clădiri izolate sau cuplate):
 - în regim semideschis, cu evitarea scurgerii apelor pluviale în proprietățile vecine.
 - clădirile se vor alipi limitei laterale ale parcelei care nu prezintă calcan, în sensul perpetuării reguli tipologice existente (unde este cazul) și se vor retrage de la cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superior sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 1,9 m.
 - clădirile, inclusiv cele anexe, se vor amplasa exclusiv în jumătatea orientată spre aliniament a parcelei. Este interzisă amplasarea oricăror construcții în jumătatea posterioară a parcelei. Această prevedere este valabilă pentru toate parcelele dezvoltate în profunzime.

Construcțiile vor conserva structura morfo-spațială tradițională din zonă. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale (0,50 m pentru fațadele fără goluri, 1,90 m pentru fațadele cu goluri), conform Codului Civil, precum și a distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).

În interiorul parcelei se va asigura:

- accesul ușor al mijloacelor de intervenție;
- amplasarea anexelor gospodărești în partea posterioară a parcelei.

Amplasarea clădirilor unele față de altele aflate pe aceeași parcelă se va face cu respectarea distanței minime egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

4. Circulații, accese carosabile și pietonale și staționarea autovehiculelor

Accesele carosabile și pietonale se vor asigura direct sau prin servitute la toate parcelele construite. Accesele carosabile vor avea o lățime de minimum 3,00 m, pentru a permite intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 4 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

5. Înălțimea maximă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter și etaj) sau (demisol și parter), între care ultimul se recomandă a fi mansardat. De regulă, construcțiile vor fi prevăzute cu acoperișuri tip șarpantă. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+M, S+P+1, S+D+P, S+D+M (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă).

6. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. 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.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural - conformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea zonei, este interzisă.

Se recomandă ca lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) să fie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

În vederea păstrării și ameliorării imaginii urbane.

- Se interzice amplasarea construcțiilor cu fațada posterioară spre stradă.
- Se interzic calcane orientate spre stradă.

Imagine arhitecturală.

- Este interzisă utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare la exterior.
- Este interzisă utilizarea elementelor decorative de proasta factura, fals artistice (exemple: baluștri, coloane, turnulețe, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastişe) care creează o imagine inadecvata locului.

- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise.

- Pentru învelitorile construcțiilor se vor utiliza finisaje cu un colorit dintr-o gamă coloristică neutră (roșu-cărămiziu sau brun, maro-uri,). Nu se acceptă învelitorile la șarpantă de culori puternice (albastru, verde).

Clădirile vor avea acoperiș în pantă. Acoperișul va respecta următoarele condiții:

- panta va fi constantă (nu vor exista frângerii);
- acoperișul clădirii va fi în două sau patru ape, urmând tipologia specifică a gospodăriilor tradiționale din zonă;
- înclinația acoperișului va fi similar cu panta gospodăriilor tradiționale din zonă ;

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. In cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba în conceptul general.

7. Echiparea edilitară

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

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

8. Spații libere și spații plantate

În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi amenajate în suprafață de minimum 10,00 m², dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat se vor planta minim trei arbori.

Se recomandă ca pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa 60% din suprafața totală.

Se recomandă ca împrejuririle spre spațiul public vor avea un soclu opac de cca 80 cm și o parte transparentă pentru a permite vizibilitatea din ambele părți, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar. Înălțimea maximă a împrejuririi nu va depăși 2.20m.

Capitolul 4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

1. Procentul maxim de ocupare a terenului

Se admite un POT maxim de 35%.

2. Coeficient maxim de utilizare a terenului

Se admite un CUT maxim de 0,8.

Is –Zonă de instituții publice și servicii

Capitolul 1. Generalități

În zonă predominantă - instituții publice și servicii (administrație, cultură, învățământ, sănătate, cult, comerț), mici activități economice nepoluante, care nu necesită transport mare de mărfuri sau materii prime. Interdicțiile și servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică se vor respecta obligatoriu.

Se recomandă modernizarea rețelei stradale, a parcajelor și a rețelelor edilitare. Spațiile libere publice, spațiile verzi se recomandă a fi reabilitate și amenajate cu locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.

Conditionări primare

Construcțiile noi, amenajarea și organizarea spațiilor noi se vor face pe baza unor documentații de tip PUZ sau PUD aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate.

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției, respectiv întregul U.T.R..
- se vor include servituțiile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

Lucrările de modernizare, extindere, supraetajare se vor putea autoriza fără a se recurge la elaborarea P.U.Z. sau P.U.D. cu condiția încadrării în prevederile prezentului regulament.

Capitolul 2. Utilizarea funcțională

1. Utilizări admise:

Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuințe

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament.

Se admite amplasarea unor construcții provizorii (chioșcuri, scene în aer liber, terase).

2. Utilizări admise cu condiționări:

Se admit locuințe de serviciu (locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici), pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem internat.

3. Utilizări interzise:

Se interzic funcțiunile industriale: hală de producție, prelucrare sau asamblare, sediu administrativ, depozit, centru de distribuție, comercializare materiale de construcții, centru de cercetare și formare profesională, parc de activități, infrastructură și spații destinate IMM-urilor, bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri, colectare și depozitare fier vechi, colectare, depozitare și valorificare deșeuri și materiale reciclabile, autoservice, spălătorie auto.

Sunt interzise activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și/sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate se al frecvenței.

Sunt interzise alte funcțiuni decât cele admise sau admise cu condiționări (punctul 1).

Sunt interzise lucrări care să afecteze parcelele adiacente.

Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Amplasarea construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu se a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public.

Se recomandă în cazul amplasării unor dotări de interes public, retragerea față de aliniament să se mărească astfel încât să permită amenajarea unui spațiu public reprezentativ. Poziția construcțiilor va fi precizată prin P.U.Z. sau P.U.D. , în strânsă legătură cu regimul juridic al terenurilor.

Construcțiile vor conserva structura morfo-spațială specifică zonei, prin amplasarea lor în regim izolat.

1. Caracteristicile parcelei:

Conform limitelor existente sau conform PUZ sau PUD.

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Conform PUZ sau PUD.

3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

Construcțiile vor conserva structura morfo-spațială din zonă. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale

(0,50 m pentru fațadele fără goluri, 1,90 m pentru fațadele cu goluri), conform Codului Civil, precum și a distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Amplasarea clădirilor unele față de altele aflate pe aceeași parcelă se va face cu respectarea distanței minime egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

4. Circulații, accese carosabile și pietonale și staționarea autovehiculelor

Accesele carosabile și pietonale se vor asigura direct sau prin servitute la toate parcelele construite. Accesele carosabile vor avea o lățime de minimum 3,00 m, pentru a permite intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 4 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

5. Înălțimea maximă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter și 2 etaje) între care ultimul se recomandă a fi mansardat. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+1+M, S+P+2, S+D+P+1, S+D+1+M (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă).

6. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. 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.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural - conformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea zonei, este interzisă.

Se recomandă ca lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) să fie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

În vederea păstrării și ameliorării imaginii urbane

- Se interzice amplasarea construcțiilor cu fațada posterioară spre stradă.
- Se interzic calcane orientate spre stradă.

Imagine arhitecturală.

- Este interzisă utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare la exterior.
- Este interzisă utilizarea elementelor decorative de proasta factură, fals artistice (exemple: baluștri, coloane, turnulețe, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastișe) care creează o imagine inadecvata locului.

- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba în conceptul general.

7. Echiparea edilitară

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

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

8. Spații libere și spații plantate

În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi amenajate în suprafață de minimum 15% din suprafața parcelei, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.

Se recomandă păstrarea vegetației înalte mature, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat se vor planta minim trei arbori.

Capitolul 4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

1. Procentul maxim de ocupare a terenului

Se admite un POT maxim de 70%.

2. Coeficient maxim de utilizare a terenului

Se admite un CUT maxim de 1,2.

G –Zonă de gospodărie comunală

Capitolul 1. Generalități

Zona se regăsește atât în trupul de bază – Copșa Mică cât și în trupul independent Cartier Târnăvioara. Funcțiunea dominantă a zonei este înhumarea cadavrelor umane și funcțiuni complementare : servicii de pompe funebre, capele, spații verzi, circulație pietonală și carosabilă, rețele tehnico-edilitare.

Se recomandă modernizarea rețelei stradale, a parcajelor și a rețelelor edilitare. Spațiile verzi se recomandă a fi reabilitate și amenajate cu spații de odihnă.

Capitolul 2. Utilizarea funcțională

1. Utilizări admise:

Se pot realiza fără documentație de urbanism monumente funerare, cripte, în completarea celor existente.

Sedii ale serviciilor publice de gospodărire comunală; cimitir, capele, clădiri administrative și anexe ale cimitirului; crematoriu uman; rampă de deșeuri; centru de selectare deșeuri.

2. Utilizări admise cu condiționări:

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament.

3. Utilizări interzise:

Sunt interzise alte funcțiuni decât cele admise la punctul 1 și 2.

Sunt interzise lucrări care să afecteze parcelele adiacente.

Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice fel (poluare fonică, chimică etc) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei.

Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Se recomandă pentru parcurile funerare o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7.5 și 10,0 mp. teren pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale dimensionate corespunzător și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

Se recomandă în cazul amplasării unor dotări de interes public, retragerea față de aliniament să se mărească astfel încât să permită amenajarea unui spațiu public reprezentativ. Poziția construcțiilor va fi precizată prin P.U.Z. sau P.U.D., în strânsă legătură cu regimul juridic al terenurilor ce se va clarifica odată cu elaborarea acestui proiect.

Construcțiile vor conserva structura morfo-spațială specifică zonei, prin amplasarea lor în regim izolat.

Lucrările de modernizare, extindere, supraetajare se vor putea autoriza fără a se recurge la elaborarea P.U.Z. sau P.U.D. cu condiția încadrării în prevederile prezentului regulament.

1. Caracteristicile parcelei:

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Clădirile se vor retrage cu minim 5 m de la aliniament.

3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Amplasarea clădirilor unele față de altele aflate pe aceeași parcelă se va face cu respectarea distanței minime egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

4. Circulații, accese carosabile și pietonale și staționarea autovehiculelor

Accesele carosabile și pietonale se vor asigura direct sau prin servitute la toate parcelele construite. Accesele carosabile vor avea o lățime de minimum 3,00 m, pentru a permite intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 4 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

5. Înălțimea maximă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter și 2 etaj) între care ultimul se recomandă a fi mansardat. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+1+M, S+P+2, S+D+P+1, S+D+1+M (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă).

6. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin aspect arhitectural - conformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea zonei, este interzisă.

Se recomandă ca lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) să fie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

În vederea păstrării și ameliorării imaginii urbane

- Se interzic calcane orientate spre stradă.

Imagine arhitecturală.

- Este interzisă utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare la exterior.
- Este interzisă utilizarea elementelor decorative de proasta factura, fals artistice (exemple: baluștrii, coloane, turnulețe, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pașișe) care creează o imagine inadecvata locului.

- Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise.

- Pentru învelitorile construcțiilor se vor utiliza finisaje cu un colorit dintr-o gamă coloristică neutră (roșu-cărămiziu sau brun, maro-uri.). Nu se acceptă învelitorile la șarpantă de culori puternice (albastru, verde).

Acoperișul de tip șarpantă va respecta următoarele condiții:

- panta va fi constantă (nu vor exista frângerii);
- acoperișul clădirii va fi în două sau patru ape, urmând tipologia specifică din zonă;

- înclinația acoperișului va fi similar cu panta clădirilor din zonă ;

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba în conceptul general.

7. Echiparea edilitară

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

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

8. Spații libere și spații plantate

În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi amenajate în suprafață de minimum 20% din suprafața parcelei.

Se vor asigura perdele vegetale perimetrare, în mod prioritar pe limitele orientate spre zone rezidențiale.

Se recomandă dublarea împrejmuirii existente cu gard viu.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat se vor planta minim trei arbori.

Capitolul 4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

1. Procentul maxim de ocupare a terenului

Se admite un POT maxim de 70%.

2. Coeficient maxim de utilizare a terenului

Se admite un CUT maxim de 1,5.

Ei –Zonă de activități economice cu caracter industrial

Capitolul 1. Generalități

Zonele se regăsesc în trupul de bază – Copșa Mică, unde își desfășoară activitatea unitățile industriale. Funcțiunea dominantă a zonei: activități economice cu caracter industrial. Funcțiunile complementare din zonă sunt: depozitare pentru materiile prime folosite în procesul de fabricație cât și pentru produsele finite ale unității industriale, circulație pietonală și carosabilă, sedii de firmă.

Conditionări primare

Construcțiile noi, amenajarea și organizarea spațiilor noi se vor face pe baza unor documentații de tip PUZ sau PUD aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate.

Pentru teritoriile unde se impune analizate prin planuri urbanistice zonale care să stabilească reguli precise de construire, specifice zonei, planurile urbanistice zonale vor studia o suprafață restrânsă sau suprafața întregii U.T.R., după anvergura investiției. Aprobarea unui P.U.Z. restrâns, nu scoate de sub interdicție terenul ce rămâne liber în U.T.R. respectiv.

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției, respectiv al derogărilor solicitate. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reies din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

În situațiile în care nu este necesară elaborarea PUZ, autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan urbanistic de detaliu, aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

Capitolul 2. Utilizarea funcțională

1. Utilizări admise:

Toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii industriale și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament.

2. Utilizări admise cu condiționări:

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament.

3. Utilizări interzise:

Sunt interzise alte funcțiuni decât cele admise la punctul 1 și 2.

Este interzisă construirea de locuințe și dotări socio-culturale sau conversia funcțională a unităților industriale pentru construirea de locuințe.

Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Poziția construcțiilor va fi precizată prin P.U.Z. sau P.U.D., în strânsă legătură cu regimul juridic al terenurilor ce se va clarifica odată cu elaborarea proiectului.

Lucrările de modernizare, extindere, supraetajare se vor putea autoriza fără a se recurge la elaborarea P.U.Z. sau P.U.D. cu condiția încadrării în procedurile prezentului regulament.

1. Caracteristicile parcelei:

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

Parcelele vor avea dimensiuni minime de 2000 mp, și front la stradă de minim 40 m.

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Regimul de aliniere va respecta fronturile existente. În cazul în care nu există front construit bine definit, se va asigura o distanță față de aliniament de minimum 10,00 m.

3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Amplasarea clădirilor unele față de altele aflate pe aceeași parcelă se va face cu respectarea distanței minime egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

4. Circulații, accese carosabile și pietonale și staționarea autovehiculelor

Accesele carosabile și pietonale se vor asigura direct sau prin servitute la toate parcelele construite. Se vor asigura accese dimensionate pentru trafic greu.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 4 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

5. Înălțimea maximă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane (parter și 3 etaj). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+2+M, S+P+3, S+D+P+2, S+D+2+M (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă).

6. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

7. Echiparea edilitară

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

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

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcționării.

8. Spații libere și spații plantate

În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi amenajate în suprafață de minimum 20% din suprafața parcelei.

Se vor asigura perdele vegetale de talie medie la aliniament.

Se recomandă dublarea împrejmuirii existente cu gard viu.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat se vor planta minim trei arbori.

Capitolul 4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

1. Procentul maxim de ocupare a terenului

Se admite un POT maxim de 70%.

2. Coeficient maxim de utilizare a terenului

Se admite un CUT maxim de 2,2.

ED - Zonă de construcții aferente lucrărilor edilitare

Capitolul 1. Generalități

Zonele se regăsesc în trupul de bază – Copșa Mică. Funcțiunea dominantă a zonei: activități de exploatare a sistemelor edilitar gospodărești.

Conditionări primare

Pentru teritoriile prevăzute în cadrul P.U.G. unde se impune analizate prin planuri urbanistice zonale care să stabilească reguli precise de construire, specifice zonei. Planurile urbanistice zonale vor studia o suprafață restrânsă sau suprafața întregii U.T.R., după anvergura investiției. Aprobarea unui P.U.Z. restrâns, nu scoate de sub interdicție terenul ce rămâne liber în U.T.R. respectiv.

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției, respectiv al derogărilor solicitate. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reies din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

În situațiile în care nu este necesară elaborarea PUZ, autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan urbanistic de detaliu, aprobat conform legii. Acesta

va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

Modificările zonelor de protecție a construcțiilor aferente lucrărilor edilitare sau apariția unora noi se vor actualiza în baza de date a administrației publice și a instituțiilor cu responsabilități de avizare și aprobare a documentațiilor tehnice.

Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

Lucrările de întreținere, modernizare și extindere a rețelelor edilitare publice sunt considerate obiective de utilitate publică și generează servituți, conform legii.

Capitolul 2. Utilizarea funcțională

1. Utilizări admise:

Toate tipurile de funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.

2. Utilizări admise cu condiționări:

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament.

3. Utilizări interzise:

Sunt interzise alte funcțiuni decât cele admise la punctul 1 și 2.

Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice fel (poluare fonică, chimică etc) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei.

Sunt interzise orice construcție care nu corespunde funcțiunii dominante sau funcțiunilor complementare admise.

Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Poziția construcțiilor va fi precizată prin P.U.Z. sau P.U.D., în strânsă legătură cu regimul juridic al terenurilor ce se va clarifica odată cu elaborarea proiectului.

Lucrările de modernizare, extindere, supraetajare se vor putea autoriza fără a se recurge la elaborarea P.U.Z. sau P.U.D. cu condiția încadrării în procedurile prezentului regulament.

1. Caracteristicile parcelei:

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Clădirile se vor retrage cu minim 5 m de la aliniament.

3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Amplasarea clădirilor unele față de altele aflate pe aceeași parcelă se va face cu respectarea distanței minime egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

4. Circulații, accese carosabile și pietonale și staționarea autovehiculelor

Accesele carosabile și pietonale se vor asigura direct sau prin servitute la toate parcelele construite.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 4 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

5. Înălțimea maximă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane (parter și 3 etaj). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+2+M, S+P+3, S+D+P+2, S+D+2+M (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă).

6. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

7. Echiparea edilitară

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

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

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcționării.

8. Spații libere și spații plantate

În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi amenajate în suprafață de minimum 20% din suprafața parcelei.

Se vor asigura perdele vegetale perimetrare, în mod prioritar pe limitele orientate spre zone rezidențiale.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat se vor planta minim trei arbori.

Împrejmuirea se va realiza conform cerințelor tehnice. Se recomandă dublarea împrejmuirii cu gard viu.

Capitolul 4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

1. Procentul maxim de ocupare a terenului

Se admite un POT maxim de 70%.

2. Coeficient maxim de utilizare a terenului

Se admite un CUT maxim de 2,0.

Tr - Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente

Capitolul 1. Generalități

Zonele se regăsesc în trupul de bază – Copșa Mică. Funcțiunea dominantă a zonei: circulație rutieră.

Conditionări primare

Pentru teritoriile prevăzute în cadrul P.U.G. unde se impune analizate prin planuri urbanistice zonale care să stabilească reguli precise de construire, specifice zonei.

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției, respectiv al derogărilor solicitate. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reies din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

Modificările zonelor de protecție sau a zonelor de siguranță sau apariția unora noi se vor actualiza în baza de date a administrației publice și a instituțiilor cu responsabilități de avizare și aprobare a documentațiilor tehnice.

Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

Capitolul 2. Utilizarea funcțională

1. Utilizări admise:

Construcții, instalații și amenajări aferente traficului rutier, unități de întreținere și depozitare aferente traficului rutier. Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public. Spații verzi, rețele tehnico-edilitare, construcții ale unităților se întreprinderilor de transporturi rutiere, garaje, parcaje, platforme sau alveole carosabile, pentru transportul în comun.

2. Utilizări admise cu condiționări:

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament.

3. Utilizări interzise:

Sunt interzise alte funcțiuni decât cele admise la punctul 1 și 2.

Sunt interzise orice construcții care nu corespunde funcțiunii dominante sau funcțiunilor complementare admise.

Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

1. Caracteristicile parcelei:

Conform cerințelor tehnice.

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Clădirile se vor retrage cu minim 5 m de la aliniament.

3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Amplasarea clădirilor unele față de altele aflate pe aceeași parcelă se va face cu respectarea distanței minime egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

4. Circulații, accese carosabile și pietonale și staționarea autovehiculelor

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 4 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

5. Înălțimea maximă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane (parter și 3 etaj). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+2+M, S+P+3, S+D+P+2, S+D+2+M (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă).

6. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

7. Echiparea edilitară

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

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

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

8. Spații libere și spații plantate

În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi amenajate în suprafață de minimum 20% din suprafața parcelei.

Se vor asigura perdele vegetale perimetrare, în mod prioritar pe limitele orientate spre zone rezidențiale.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat se vor planta minim trei arbori.

Împrejmuirea se va realiza conform cerințelor tehnice.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

Capitolul 4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

1. Procentul maxim de ocupare a terenului

Se admite un POT maxim de 70%.

2. Coeficient maxim de utilizare a terenului

Se admite un CUT maxim de 2,0.

Tf - Zonă de circulație feroviară și amenajări aferente

Capitolul 1. Generalități

Zonele se regăsesc în trupul de bază – Copșa Mică. Funcțiunea dominantă a zonei: circulație feroviară.

Condiționări primare

Pentru teritoriile prevăzute în cadrul P.U.G. unde se impune analizate prin planuri urbanistice zonale care să stabilească reguli precise de construire, specifice zonei.

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției, respectiv al derogărilor solicitate. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reies din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

Modificările zonelor de protecție sau a zonelor de siguranță sau apariția unora noi se vor actualiza în baza de date a administrației publice și a instituțiilor cu responsabilități de avizare și aprobare a documentațiilor tehnice.

Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

Măsuri și recomandări

Se recomandă realizarea unor studii de specialitate pentru identificarea suprafețelor feroviare neutilizate sau subtilizate care pot face obiectul unor operațiuni de conversie funcțională și restructurare urbanistică.

Se recomandă amplasarea de panouri de protecție fonică și perdele vegetale pe segmentele de învecinare imediată a infrastructurii feroviare active cu zone de locuințe.

Capitolul 2. Utilizarea funcțională

1. Utilizări admise:

Construcții, instalații și amenajări aferente traficului feroviar, unități de întreținere și depozitare aferente infrastructurii feroviare. Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public.

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul ministerului de resort:

- a) construcții și instalații aferente exploatarei 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.

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 Dezvoltării Regionale și Locuinței, 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 și canale libere.

2. Utilizări admise cu condiționări:

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament.

3. Utilizări interzise:

Sunt interzise alte funcțiuni decât cele admise la punctul 1 și 2.

Sunt interzise orice construcție care nu corespunde funcțiunii dominante sau funcțiunilor complementare admise.

Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

1. Caracteristicile parcelei:

Conform cerințelor tehnice.

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Conform cerințelor tehnice.

3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

Conform cerințelor tehnice.

4. Circulații, accese carosabile și pietonale și staționarea autovehiculelor

Conform cerințelor tehnice.

5. Înălțimea maximă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane (parter și 3 etaj). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+2+M, S+P+3, S+D+P+2, S+D+2+M (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă).

6. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

7. Echiparea edilitară

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

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

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

8. Spații libere și spații plantate

Se vor asigura perdele vegetale perimetrare, în mod prioritar pe limitele orientate spre zone rezidențiale.

Împrejmuirea se va realiza conform cerințelor tehnice.

Capitolul 4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

1. Procentul maxim de ocupare a terenului

Conform cerințelor tehnice.

2. Coeficient maxim de utilizare a terenului

Conform cerințelor tehnice.

A –Zonă de unități și terenuri agricole în intravilan

Capitolul 1. Generalități

„protejarea terenurilor agricole cu valoare economică ridicată, prin promovarea unor măsuri restrictive în procesul de scoatere a acestora din circuitul agricol în favoarea zonelor construite ale localităților” este unul din principiile unei dezvoltări economice și sociale durabile enumerate în Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Sibiu, a teritoriilor agricole aflate în apropierea orașului. La fel de importantă este, pe termen mediu și lung, asigurarea unor rezerve de teren pentru extinderi ale orașului.

Zonele se regăsesc în trupul de bază – Copșa Mică. Funcțiunea dominantă a zonei: activități agricole.

Condiționări primare

Pentru teritoriile prevăzute în cadrul P.U.G. se impune analizate prin planuri urbanistice zonale care să stabilească reguli precise de construire, specifice zonei. Planurile urbanistice zonale vor studia o suprafață restrânsă sau suprafața întregii U.T.R., după anvergura investiției. Aprobarea unui P.U.Z. restrâns, nu scoate de sub interdicție terenul ce rămâne liber în U.T.R. respectiv.

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției, respectiv al derogărilor solicitate. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reies din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

Capitolul 2. Utilizarea funcțională

1. Utilizări admise:

Funcțiuni agricole. Împăduriri.

2. Utilizări admise cu condiționări:

Ferme și unități zootehnice, numai în baza unor studii de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător, cu respectarea zonelor de protecție sanitară instituită prin aceste studii de impact, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament.

3. Utilizări interzise:

Sunt interzise alte funcțiuni decât cele admise la punctul 1 și 2.

Este interzisă desființarea suprafețelor viticole și pomicole.

Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

1. Caracteristicile parcelei:

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5,00 m.

3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posteriore ale parcelei:

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele posteriore ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Amplasarea clădirilor unele față de altele aflate pe aceeași parcelă se va face cu respectarea distanței minime egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

4. Circulații, accese carosabile și pietonale și staționarea autovehiculelor

Accesele carosabile și pietonale se vor asigura direct sau prin servitute la toate parcelele construite.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 4 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

5. Înălțimea maximă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane (parter și 3 etaj). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+2+M, S+P+3, S+D+P+2, S+D+2+M (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă).

6. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

7. Echiparea edilitară

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

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

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

8. Spații libere și spații plantate

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat se vor planta minim trei arbori.

Capitolul 4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

1. Procentul maxim de ocupare a terenului

Se admite un POT maxim de 10%.

2. Coeficient maxim de utilizare a terenului

Se admite un CUT maxim de 0,2.

Az –Zonă de unități agrozootehnice

Capitolul 1. Generalități

Zonele se regăsesc în trupul de bază – Copșa Mică. Funcțiunea dominantă a zonei: activități zootehnice.

Condiționări primare

Amenajarea construcțiilor noi se vor face pe baza unor documentații de tip PUD sau PUZ aprobate conform legii.

Pentru teritoriile prevăzute în cadrul P.U.G. unde se impune analizate prin planuri urbanistice zonale care să stabilească reguli precise de construire, specifice zonei. Planurile urbanistice zonale vor studia o suprafață restrânsă sau suprafața întregii U.T.R., după anvergura investiției. Aprobarea unui P.U.Z. restrâns, nu scoate de sub interdicție terenul ce rămâne liber în U.T.R. respectiv.

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției, respectiv al derogărilor solicitate.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

Capitolul 2. Utilizarea funcțională

1. Utilizări admise:

Toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zootehnice și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament.

2. Utilizări admise cu condiționări:

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament.

3. Utilizări interzise:

Sunt interzise alte funcțiuni decât cele admise la punctul 1 și 2.

Locuințe, cu excepția celor de serviciu.

Este interzisă desființarea suprafețelor viticole și pomicele.

Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

1. Caracteristicile parcelei:

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5,00 m.

3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele posteriore ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Amplasarea clădirilor unele față de altele aflate pe aceeași parcelă se va face cu respectarea distanței minime egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

4. Circulații, accese carosabile și pietonale și staționarea autovehiculelor

Accesele carosabile și pietonale se vor asigura direct sau prin servitute la toate parcelele construite.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 4 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

5. Înălțimea maximă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane (parter și 3 etaj). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+2+M, S+P+3, S+D+P+2, S+D+2+M (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă).

6. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

7. Echiparea edilitară

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

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

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcționării.

8. Spații libere și spații plantate

În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi în suprafață de minimum 25% din suprafața parcelei.

Se vor asigura perdele vegetale perimetrare, în mod prioritar pe limitele orientate spre zone rezidențiale.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat se vor planta minim trei arbori.

Capitolul 4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

1. Procentul maxim de ocupare a terenului

Se admite un POT maxim de 25%.

2. Coeficient maxim de utilizare a terenului

Se admite un CUT maxim de 0,5.

Va - Zonă verde cu rol de agrement și sport

Capitolul 1. Generalități

Zonele se regăsesc în trupul de bază – Copșa Mică cât și în trupul independent Cartier Târnăvioara. Funcțiunea dominantă a zonei: zone verzi cu rol de agrement, parcuri, grădini, scuaruri. Se recomandă modernizarea, reabilitarea și extinderea spațiile publice existente cu funcțiunea de loisir public (spații de odihnă, loc de joacă acoperit sau în aer liber, parc tematic sau parc de distracții)

Obiective

Prin administrarea spațiilor verzi se asigură îndeplinirea următoarelor obiective: (Legea 24/2007, Art.9)

- a) protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
- b) menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății populației, protecției mediului și asigurării calității vieții;
- c) regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;
- d) elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;
- e) identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;
- f) extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau sociocultural.

Condiționări primare

Amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se vor face pe baza unor documentații de tip PUD sau PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate peisagistică.

Pentru teritoriile prevăzute în cadrul P.U.G. unde se impune analizate prin planuri urbanistice zonale care să stabilească reguli precise de construire, specifice zonei. Planurile urbanistice zonale vor studia o suprafață restrânsă sau suprafața întregii U.T.R., după anvergura investiției. Aprobarea unui P.U.Z. restrâns, nu scoate de sub interdicție terenul ce rămâne liber în U.T.R. respectiv.

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției, respectiv al derogărilor solicitate.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi. Prin excepție de la această prevedere 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. (Legea 24/2007, Art.18)

Capitolul 2. Utilizarea funcțională

1. Utilizări admise:

Sunt admise numai funcțiunile ale spațiului verde public constând în :

- amenajări ale spațiului public, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni de apă;
- spații plantate cu arbori, arbuști, gazon și flori;
- circulații pietonale și carosabile;
- mobilier urban, amenajări pentru joc, amenajări și instalații de agrement și loisir;
- pavilioane cu utilizare flexibilă, chioșcuri, adăposturi;

- grupuri sanitare,

2. Utilizări admise cu condiționări:

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament.

Construcții sau instalații temporare cu condiția de a nu deteriora spațiile verzi sau plantate și a instalațiilor sau echipamentele existente.

3. Utilizări interzise:

Sunt interzise alte funcțiuni decât cele admise la punctul 1 și 2.

Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Terenurilor de sport în aer liber va respecta alinierea pe direcția nord - sud, cu o abatere admisibilă de 15 grade est sau vest.

1. Caracteristicile parcelei:

Conform limitelor existente sau conform PUZ sau PUD.

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Conform PUZ sau PUD.

3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

Conform PUZ sau PUD.

4. Circulații, accese carosabile și pietonale și staționarea autovehiculelor

Accesele carosabile și pietonale se vor asigura direct sau prin servitute la toate parcelele construite.

Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării întreținerii amenajărilor sau pentru situații de urgență.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 4 la prezentul regulament.

5. Înălțimea maximă a clădirilor

Conform PUZ sau PUD.

6. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Mobilierul urban va fi integrat proiectului de amenajare.

7. Echiparea edilitară

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

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

8. Spații libere și spații plantate

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat se vor planta minim trei arbori.

Capitolul 4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

1. Procentul maxim de ocupare a terenului

Se admite un POT maxim de 10% calculat la întregul U.T.R.

2. Coeficient maxim de utilizare a terenului

Conform PUZ sau PUD.

Vs - Zonă verde cu rol de complex sportiv

Capitolul 1. Generalități

Zonele se regăsesc în trupul de bază – Copșa Mică. Funcțiunea dominantă a zonei: zone verzi cu rol de bază sportivă.

Conditionări primare

Amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se vor face pe baza unor documentații de tip PUD sau PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate.

Pentru teritoriile prevăzute în cadrul P.U.G. unde se impune analizate prin planuri urbanistice zonale care să stabilească reguli precise de construire, specifice zonei. Planurile urbanistice zonale vor studia o suprafață restrânsă sau suprafața întregii U.T.R., după anvergura investiției. Aprobarea unui P.U.Z. restrâns, nu scoate de sub interdicție terenul ce rămâne liber în U.T.R. respectiv.

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției, respectiv al derogărilor solicitate.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

Se recomandă modernizarea, reabilitarea și extinderea spațiile publice existente cu funcțiunea de complex sportiv.

Capitolul 2. Utilizarea funcțională

1. Utilizări admise:

Sunt admise numai funcțiuni constând în :

- funcțiuni sportive;
- amenajări ale spațiului public, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni de apă;
- spații plantate cu arbori, arbuști, gazon și flori;
- circulații pietonale, din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;
- mobilier urban, amenajări pentru joc, amenajări și instalații de agrement și loisir;
- pavilioane cu utilizare flexibilă, chioșcuri, adăposturi;

2. Utilizări admise cu condiționări:

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament.

Construcții sau instalații temporare cu condiția de a nu deteriora spațiile verzi sau plantate și a instalațiilor sau echipamentele existente.

3. Utilizări interzise:

Sunt interzise alte funcțiuni decât cele admise la punctul 1 și 2.

Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

1. Caracteristicile parcelei:

Conform limitelor existente sau conform PUZ sau PUD.

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Conform PUZ sau PUD.

3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

Conform PUZ sau PUD.

4. Circulații, accese carosabile și pietonale și staționarea autovehiculelor

Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării întreținerii amenajărilor sau pentru situații de urgență.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 4 la prezentul regulament.

5. Înălțimea maximă a clădirilor

Conform PUZ sau PUD.

6. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Mobilierul urban va fi integrat proiectului de amenajare.

7. Echiparea edilitară

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

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

8. Spații libere și spații plantate

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat se vor planta minim trei arbori.

Capitolul 4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

1. Procentul maxim de ocupare a terenului

Se admite un POT maxim de 10% calculat la întregul U.T.R.

2. Coeficient maxim de utilizare a terenului

Se admite un CUT maxim de 0,1.

Ve - Zonă verde de protecție a apelor

Capitolul 1. Generalități

Zonele se regăsesc în trupul de bază – Copșa Mică cât și în trupul independent Cartier Târnăvioara. Funcțiunea dominantă a zonei: zone verzi cu rol de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic. Zona de protecție a apelor se măsoară de la limita albiei inferioare: pârâuri, canale, izvoare și alte cursuri minore de apă -5 m.

Capitolul 2. Utilizarea funcțională

1. Utilizări admise:

Sunt admise numai zone verzi cu rol de protecție.

Lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice. Traversări ale cursurilor de apă. Alei pietonale și mobilier urban.

2. Utilizări admise cu condiționări:

-

3. Utilizări interzise:

Sunt interzise alte funcțiuni decât cele admise la punctul 1 și 2.

Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

1. Caracteristicile parcelei:

Conform limitelor existente.

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Amplasarea construcțiilor noi în zona de protecție a apelor este interzisă cu excepția celor ce deservesc lucrărilor hidrotehnice care se vor amplasa conform cerințelor tehnice.

3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

Amplasarea construcțiilor noi în zona de protecție a apelor este interzisă cu excepția celor ce deservesc lucrărilor hidrotehnice care se vor amplasa conform cerințelor tehnice.

4. Circulații, accese carosabile și pietonale și staționarea autovehiculelor

Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării întreținerii, amenajărilor sau pentru situații de urgență.

5. Înălțimea maximă a clădirilor

Amplasarea construcțiilor noi în zona de protecție a apelor este interzisă cu excepția celor ce deservesc lucrărilor hidrotehnice care se vor amplasa conform cerințelor tehnice.

6. Aspectul exterior al clădirilor

Amplasarea construcțiilor noi în zona de protecție a apelor este interzisă cu excepția celor ce deservesc lucrărilor hidrotehnice care se vor amplasa conform cerințelor tehnice.

7. Echiparea edilitară

Amplasarea construcțiilor noi în zona de protecție a apelor este interzisă cu excepția celor ce deservesc lucrărilor hidrotehnice care se vor amplasa conform cerințelor tehnice.

8. Spații libere și spații plantate

Eliminarea vegetației înalte sau a vegetației malurilor este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat se vor planta minim trei arbori.

Capitolul 4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

1. Procentul maxim de ocupare a terenului

Amplasarea construcțiilor noi în zona de protecție a apelor este interzisă cu excepția celor ce deservesc lucrărilor hidrotehnice care se vor amplasa conform cerințelor tehnice.

2. Coeficient maxim de utilizare a terenului

Amplasarea construcțiilor noi în zona de protecție a apelor este interzisă cu excepția celor ce deservesc lucrărilor hidrotehnice care se vor amplasa conform cerințelor tehnice.

Vp - Zonă verde de protecție față de infrastructură

Capitolul 1. Generalități

Zonele se regăsesc în trupul de bază – Copșa Mică, în dreptul căii ferate din interiorul intravilanului.

Condiționări primare

Spațiile verzi se compun din următoarele tipuri de terenuri din intravilanul localităților:

m) culoare de protecție față de infrastructura tehnică - plantații realizate în lungul căilor de circulație sau în jurul unor instalații cu potențial ridicat de poluare, în vederea ameliorării calității mediului și protejării infrastructurii aferente. (Legea 24/2007, Art.3)

Capitolul 2. Utilizarea funcțională

1. Utilizări admise:

Sunt admise numai zone verzi cu rol de protecție.

Lucrări, construcții sau amenajări ce vizează extinderea, modernizarea, traversarea sau întreținerea rețelelor de infrastructură.

2. Utilizări admise cu condiționări:

Plantații cu rol de perdea verde de protecție, cu avizul administratorului infrastructurii care generează zona de protecție.

3. Utilizări interzise:

Sunt interzise alte funcțiuni decât cele admise la punctul 1 și 2.

Capitolul 3. Conditii de amplasare și conformare a construcțiilor

1. Caracteristicile parcelei:

Conform limitelor existente. Conform cerințelor tehnice.

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Amplasarea construcțiilor noi în zona de protecție este interzisă cu excepția celor prevăzute în capitolul 2 care se vor amplasa conform cerințelor tehnice.

3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

Amplasarea construcțiilor noi în zona de protecție este interzisă cu excepția celor prevăzute în capitolul 2 care se vor amplasa conform cerințelor tehnice.

4. Circulații, accese carosabile și pietonale și staționarea autovehiculelor

Conform cerințelor tehnice.

5. Înălțimea maximă a clădirilor

Amplasarea construcțiilor noi în zona de protecție este interzisă cu excepția celor prevăzute în capitolul 2 care se vor amplasa conform cerințelor tehnice.

6. Aspectul exterior al clădirilor

Amplasarea construcțiilor noi în zona de protecție este interzisă cu excepția celor prevăzute în capitolul 2 care se vor amplasa conform cerințelor tehnice.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

7. Echiparea edilitară

Conform cerințelor tehnice.

8. Spații libere și spații plantate

Se recomandă plantarea zonelor verzi cu rol de protecție, cu arbori și arbuști, în vederea realizării de perdele vegetale de separație între infrastructură și zonele construite ale orașului.

Eliminarea vegetației înalte este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol sau în care împiedică realizarea construcției.

Capitolul 4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

1. Procentul maxim de ocupare a terenului

Conform cerințelor tehnice.

2. Coeficient maxim de utilizare a terenului

Conform cerințelor tehnice.

UL1 – Urbanizare zonă cu locuințe cu regim redus de înălțime

Capitolul 1. Generalități

Zona propusă spre urbanizare este alcătuită din terenuri libere de construcție, cu funcțiune agricolă sau fără funcțiune prevăzute prin Planul Urbanistic General în vederea extinderii orașului.

În zona învecinată predomină locuințele unifamiliale, funcțiuni rezidențiale cu o densitate mică, pe un parcelar de tip urban sau rural, cu un regim de înălțime redus și un regim de construire alipit pe o latură a parcelei. Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuire și activități gospodărești.

Interdicțiile și servituțile generate de obiectivele de utilitate publică se vor respecta obligatoriu.

Se recomandă modernizarea rețelei stradale și a rețelelor edilitare.

Condiționări primare

Amenajarea și organizarea spațiilor noi se vor face pe baza unor documentații de tip PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate.

Pentru teritoriile prevăzute în cadrul P.U.G. unde se impune viabilizarea terenurilor, analizate prin planuri urbanistice zonale care să stabilească reguli precise de construire, specifice zonei. Planurile urbanistice zonale vor studia suprafața întregii U.T.R.. Autorizația de construire este condiționată de realizarea viabilizării terenurilor și cu încheierea operațiunilor de reparcelare (reconfigurarea parcelarului de tip agricol într-un parcelar de tip urban).

Viabilizarea terenurilor este încheiată odată cu construirea drumurilor publice și a echipării edilitare.

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției, respectiv întregul U.T.R..

- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării sub forma unei cote procentuale a proprietății private deținute.

Capitolul 2. Utilizarea funcțională

1. Utilizări admise:

Locuințe.

Rețele de echipare edilitară.

Căi de acces carosabile și pietonale.

Spații publice și zone verzi cu rol de agrement.

Echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

2. Utilizări admise cu condiționări:

Servicii aferente funcțiunii le locuire: comerț alimentar, comerț nealimentar, cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, ateliere de artă, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnică dentară, ateliere individuale de croitorie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitări, saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, saună, solar, servicii de deservire a locuirii: curățătorie de haine, atelier individual de reparații

încălțăminte. Aceste funcțiuni sunt condiționate ca suprafața ocupată să nu depășească 100mp și să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.

Grădinițe cf. NP011/1997 și cu condiția ca pe parcelă să nu mai existe alte funcțiuni.

Funcțiuni turistice cu caracter intraurban: hotel, hotel apartament, motel, vilă, pensiune turistică, hostel, alimentație publică, cu condiția ca activitatea să se desfășoare numai în interiorul parcelei.

3. Utilizări interzise:

Se interzic funcțiunile industrial: hală de producție, prelucrare sau asamblare, sediu administrativ, depozit, centru de distribuție, comercializare materiale de construcții, centru de cercetare și formare profesională, parc de activități, infrastructură și spații destinate IMM-urilor, bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri, colectare și depozitare fier vechi, colectare, depozitare și valorificare deșeuri și materiale reciclabile, autoservice, spălătorie auto.

Sunt interzise activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și/sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței.

Sunt interzise alte funcțiuni decât cele admise sau admise cu condiționări (punctul 1 și 2).

Sunt interzise lucrări care să afecteze parcelele adiacente.

Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

1. Caracteristicile parcelei:

Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate construcții noi de locuit vor fi următoarele:

- front la stradă de minimum 12,00 m lățime pentru clădiri izolate sau cuplate;
- front la stradă de 8 m pentru clădiri înșiruite;
- suprafața minimă a parcelei de 200 m²;
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv. Regimul de aliniere al noilor construcții va respecta zona de protecție a drumului național sau județean. În cazul în care se stabilește altă aliniere prin P.U.Z. aceasta nu va putea fi mai mică decât zona de protecție amintită. În cazul construcțiilor de pe străzile secundare, se va asigura o distanță față de limita proprietății la stradă de minimum 3,00 m.

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

Conform PUZ de reparcelare.

4. Circulații, accese carosabile și pietonale și staționarea autovehiculelor

Accesele carosabile și pietonale se vor asigura direct la toate parcelele construite. Accesele carosabile vor avea o lățime de minimum 3,00 m, pentru a permite intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 4 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

5. Înălțimea maximă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter și etaj sau demisol și parter), între care ultimul se recomandă a fi mansardat. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+M, S+P+1, S+D+P, S+D+M (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă).

6. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. 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.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural - conformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea zonei, este interzisă.

Se recomandă ca lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) să fie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

În vederea păstrării și ameliorării imaginii urbane

- Se interzice amplasarea construcțiilor cu fațada posterioară spre stradă.
- Se interzic calcane orientate spre stradă.

Imagine arhitecturală.

- Este interzisă utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare la exterior.

- Este interzisă utilizarea elementelor decorative de proastă factură, fals artistice (exemple: baluștri, coloane, turnulețe, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastișe) care creează o imagine inadecvată locului.

- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise.

- Pentru învelitorile construcțiilor de tip șarpantă se vor utiliza finisaje cu un colorit dintr-o gamă coloristică neutră (maro-uri, vișini-uri, gri-uri). Nu se acceptă învelitorile la șarpantă de culori puternice (albastru, verde).

7. Echiparea edilitară

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

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

8. Spații libere și spații plantate

În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi amenajate în suprafață de minimum 10,00 m² dar nu mai puțin de 2mp/locuitor, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public. Se recomandă dublarea împrejuririi cu gard viu.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat se vor planta minim trei arbori.

Se recomandă ca pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 40% din suprafața totală.

Se recomandă ca împrejuririle spre spațiul public vor avea un soclu opac de cca 80 cm și o parte transparentă pentru a permite vizibilitatea din ambele părți, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar. Înălțimea maximă a împrejuririi nu va depăși 2.20m.

Capitolul 4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

1. Procentul maxim de ocupare a terenului

Se admite un POT maxim de 35%.

2. Coeficient maxim de utilizare a terenului

Se admite un CUT maxim de 0,7.

UM – Urbanizare zonă mixtă

Capitolul 1. Generalități

Zona propusă spre urbanizare este alcătuită din terenuri libere de construcție, cu funcțiune agricolă sau fără funcțiune prevăzute prin Planul Urbanistic General în vederea extinderii orașului.

În zona învecinată predomină locuințele unifamiliale, funcțiuni rezidențiale (cu o densitate mică, pe un parcelar de tip urban, cu un regim de înălțime redus și un regim de construire alipit pe o latură a parcelei) și funcțiuni economice cu caracter industrial.

Interdicțiile și servituțile generate de obiectivele de utilitate publică se vor respecta obligatoriu.

Se recomandă modernizarea rețelei stradale și a rețelelor edilitare.

Condiționări primare

Amenajarea și organizarea spațiilor noi se vor face pe baza unor documentații de tip PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate.

Pentru teritoriile prevăzute în cadrul P.U.G. unde se impune viabilizarea terenurilor, analizate prin planuri urbanistice zonale care să stabilească reguli precise de construire, specifice zonei. Planurile urbanistice zonale vor studia suprafața întregii U.T.R. Autorizația de construire este condiționată de realizarea viabilizării terenurilor și cu încheierea operațiunilor de reparcelare (reconfigurarea parcelarului de tip agricol într-un parcelar de tip urban).

Viabilizarea terenurilor este încheiată odată cu construirea drumurilor publice și a echipării edilitare.

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției, respectiv întregul U.T.R..
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.

- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării sub forma unei cote procentuale a proprietății private deținute.

Capitolul 2. Utilizarea funcțională

1. Utilizări admise:

Locuințe.

Rețele de echipare edilitară.

Căi de acces carosabile și pietonale.

Spații publice și zone verzi cu rol de agrement.

Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, servicii aferente zonelor de locuințe, echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

2. Utilizări admise cu condiționări:

Servicii aferente funcțiunii le locuire: comerț alimentar, comerț nealimentar, cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, ateliere de artă, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnică dentară, ateliere individuale de croitorie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitari, saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, saună, solar, servicii de deservire a locuirii: curățătorie de haine, atelier individual de reparații

încălțăminte. Aceste funcțiuni sunt condiționate ca suprafața ocupată să nu depășească 100mp și să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.

Funcțiuni turistice cu caracter intraurban: hotel, hotel apartament, motel, vilă, pensiune turistică, hostel, alimentație publică, cu condiția ca activitatea să se desfășoare numai în interiorul parcelei.

3. Utilizări interzise:

Se interzic funcțiunile industriale: hală de producție, prelucrare sau asamblare, sediu administrativ, depozit, centru de distribuție, comercializare materiale de construcții, centru de cercetare și formare profesională, parc de activități, infrastructură și spații destinate IMM-urilor, bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri, colectare și depozitare fier vechi, colectare, depozitare și valorificare deșeuri și materiale reciclabile, autoservice, spălătorie auto.

Sunt interzise activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și/sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței.

Sunt interzise alte funcțiuni decât cele admise sau admise cu condiționări (punctul 1 și 2).

Sunt interzise lucrări care să afecteze parcelele adiacente.

Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

1. Caracteristicile parcelei:

Conform PUZ de reparcelare.

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

Conform PUZ de reparcelare.

4. Circulații, accese carosabile și pietonale și staționarea autovehiculelor

Accesele carosabile și pietonale se vor asigura direct la toate parcelele construite. Accesele carosabile vor avea o lățime de minimum 3,00 m, pentru a permite intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 4 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

5. Înălțimea maximă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+3+M, S+P+3, S+D+P+2+M, S+D+P+2+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansarda, R-nivel retras).

6. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Arhitectura clădirilor va

fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Mobilierul urban va fi integrat proiectului de amenajare.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural - conformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea zonei, este interzisă.

Se recomandă ca lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) să fie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

În vederea păstrării și ameliorării imaginii urbane

- Se interzice amplasarea construcțiilor cu fațada posterioară spre stradă.
- Se interzic calcane orientate spre stradă.

Imagine arhitecturală.

- Este interzisă utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare la exterior.
- Este interzisă utilizarea elementelor decorative de proasta factura, fals artistice (exemple: baluștri, coloane, turnulețe, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pașișe) care creează o imagine inadecvata locului.

- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise.

7. Echiparea edilitară

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

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

8. Spații libere și spații plantate

În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi amenajate în suprafață de minimum 10% din suprafața construit desfășurată.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat se vor planta minim trei arbori.

Se recomandă ca pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 25% din suprafața totală.

Se recomandă ca împrejuririle spre spațiul public vor avea un soclu opac de cca 80 cm și o parte transparentă pentru a permite vizibilitatea din ambele părți, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar. Înălțimea maximă a împrejuririi nu va depăși 2.20m.

Capitolul 4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

1. Procentul maxim de ocupare a terenului

Se admite un POT maxim de 70%.

2. Coeficient maxim de utilizare a terenului

Se admite un CUT maxim de 1,6.

ZCP1 – Sit rural Târnăvioara

Capitolul 1. Generalități

Zona se regăsește în trupul independent Cartier Târnăvioara.

Limita sitului rural: la vest din capătul străzii Principale, cu numerele 58 la nord și 57 la sud ; la nord de la limita de parcelă a numărului 58, pe limitele de parcelă, incluzând și loturile de la numărul 82 la 92, situată la nord de biserica ortodoxă, continuând cu parcela nr. 115, până la limita estică a parcelei numărului 130 A ; la est pe limitele de parcelă, începând de la numărul 130 A, până la numărul 136 A ; la sud pe limita de parcelă a numărului 136 A, se continuă cu limita posterioară a parcelei numărului 13, incluzând strada care face legătura dintre strada Principală și Copșa – Sat peste Târnavă Mare și parcelele de la numerele 11 și 12, până la parcela cu numărul 57, inclusiv, aflată în sudul străzii Principale.

Zona de protecție este de 200 m perimetral de la limita sitului.

Condiționări primare

Clădirile existente se mențin fără transformări cu excepția revenirii la forma lor inițială care după caz se restaurează:

- clădiri, fragmente de ziduri, fortificații, bastioane, portaluri care sunt protejate ca monumente istorice înscrise în LMI;
- clădiri care în urma unor studii de specialitate sunt susceptibile de a fi clasate;
- clădiri sau fragmente de clădiri cu calități ambientale;

Măsurile de conservare se extind și la arhitectura interioară, inclusiv anexe, a curților interioare.

Lucrările de restaurare se vor face în baza unor proiecte de specialitate completate cu cercetări de istorie, istoria artei și arheologie.

Clădirile existente fără valoare de monument sau ambientală vor fi conservate și ameliorate. Desființarea lor nu este posibilă, cu excepția cazurilor în care starea lor de degradare este ireversibilă conform studiilor de specialitate. Înlocuirea acestor clădiri se vor face prin construcții care nu modifică semnificativ suprafața la sol sau volumetria inițială. Se admit

modificări care au ca obiect realizarea unor norme civilizate de confort (realizarea de bucătării, grupuri sanitare, băi) sub rezerva aplicării reglementărilor.

Sunt interzise intervențiile extinse pe mai multe loturi care ar putea afecta caracterul original al zonei sau destructurarea, comasarea loturilor existente.

Spații neconstruite publice sau private se mențin, se restaurează sau se reamenajează:

- trasee pietonale sau preponderent pietonale;
- spații verzi sau alte spații care vor fi tratate ca spații verzi;
- spații verzi clasate pe LMI sau ca situri naturale protejate;

În spațiile publice sau private, ganguri, accese în imobile, curți interioare, care depind sau sunt limitate de imobile protejate sau susceptibile de a fi clasate, ca și al celor cu caracter ambiental, intervențiile se fac numai sub sancțiunea legilor specifice, cu acordul și sub controlul autorităților competente.

Arhitectura va păstra caracteristicile celei existente, respectiv front continuu la stradă, acoperișuri în două ape, cu sau fără fronton teșit, forma și dimensiunea golurilor, materialele specifice la finisaje, stabilite prin acest regulament.

Toate documentațiile pentru noile construcții vor fi avizate de către Ministerul Culturii și Patrimoniului Cultural National.

În situațiile degradărilor până la faze de colaps ale unor clădiri sau corpuri de clădire, altele decât acțiunea umană, respectiv cele provocate de calamități, se vor întocmi relevee complete și documentar fotografic, ce vor sta la baza documentațiilor pentru noile construcții; aceste documentații vor fi avizate de către Ministerul Culturii.

Capitolul 2. Utilizarea funcțională

1. Utilizări admise:

Funcțiunea dominantă a zonei: Locuirea.

Funcțiuni complementare:

- instituții publice și servicii (administrație, cultură, învățământ, sănătate, cult, comerț, turism);
- comerț alimentar/ ne-alimentar cu mărfuri de folosință curentă;

- mici activități de producție, nepoluante, care nu necesită transport mare de mărfuri sau materii prime, ateliere meșteșugărești;
- anexe gospodărești;
- adăposturi de capacitate redusă pentru animale; prin capacitate redusă se înțelege adăposturi care suportă necesarul unei singure gospodării.
- circulații pietonale, carosabile, parcaje de capacitate mică, respectiv adaptate la spațiile permise de actuala rețea stradală;
- spații verzi amenajate; amenajările vor lua în considerare modalitățile istorice de tratare a spațiilor publice, conform unor studii de specialitate;
- construcții și amenajări cu echipare utilitară care nu afectează vizual, structural sau în oricare alt mod fondul construit;

2. Utilizări admise cu condiționări:

-

3. Utilizări interzise:

Se interzic funcțiunile industrial: hală de producție, prelucrare sau asamblare, sediu construcții de orice tip în zona de cultură și vegetație, respectiv în spatele șurilor ;

- unități de producție industrială de orice tip;
- unități de prestări servicii poluante;
- adăposturi pentru efective mari de animale;
- amplasarea cuplată de obiective cu funcțiuni conflictuale care se pot afecta reciproc (ex: alimentație și industrie prelucrătoare);
- panourile publicitare sunt interzise în zona de protecție a monumentelor sau în zonele protejate (ansambluri, situri);
- funcțiuni care afectează mediul sau peisajul cultural (abatoare, gropi menajere, crematorii animaliere, depozite de deșeuri, utilități edilitare care nu respectă legislația românească și europeană, etc)
- orice fel de construcții andosate zidurilor de incintă, bastioanelor și turnurilor vechilor fortificații;

- orice fel de activități comerciale sau prestări servicii desfășurate în construcții cu caracter provizoriu (chioșcuri metalice, gherete, alte construcții indiferent de materiale străine caracterului zonei);

Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

1. Caracteristicile parcelei:

Se va respecta parcelarul istoric; nu se admit modificări ale parcelarului istoric, nu sunt permise modificări ale aliniamentului existent (obiectivele de utilitate publică se vor adapta la capacitatea imobilelor existente în centrul istoric).

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Amplasarea construcțiilor în raport cu căile de comunicație ce adăpostesc obiective de interes public va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumurile publice. Parcajele vor fi limitate la suprafețele existente în spațiul perimetral instituțiilor sau în curțile interioare ale acestora, care vor fi amenajate pentru a prelua funcțiunea respectivă. Pentru extinderea zonelor de parcaje și / sau alte amenajări complementare, se vor întocmi documentații de urbanism, conform legislației în vigoare. Nu se vor amenaja locuri de parcare prin distrugerea parcelarului existent și a mobilării acestuia.

Orice construcție în zona de protecție a drumurilor publice va fi autorizată numai cu condiția ca aceasta să nu influențeze buna desfășurare a circulației, și cu avizul serviciului de Administrare a Drumurilor Publice; se interzice în zona drumurilor amplasarea panourilor de reclamă și publicitate.

Semnalizările turistice și cele ale monumentelor istorice se vor face numai cu respectarea legislației specifice în vigoare.

Clădirile care nu au valoare de monument dar care sunt integrate fronturilor continue specifice, își vor păstra aliniamentul și în condițiile în care vor suferi intervenții constructive.

Construcțiile noi se vor așeza pe aliniament la stradă: aliniamentul la stradă este definit ca delimitarea între domeniul public și cel privat.

Clădirile situate pe aceeași parcelă trebuie astfel amplasate pentru a permite o luminare naturală a spațiilor interioare.

3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

Va respecta orientarea existentă, conform parcelarului istoric, pentru construcțiile cu orice caracter, în afara clădirilor care sunt sedii ale instituțiilor publice și guvernamentale, care vor face obiectul unor studii de specialitate.

Sediile instituțiilor publice sau guvernamentale vor putea fi amplasate doar pe vechile amplasamente, orientarea lor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural și confortul adecvat instituțiilor publice.

În condiții excepționale datorate pierderii proprietății asupra terenului care adăpostea vechiul amplasament, calamități naturale care modifică topografia sau calitatea terenului de fundare, se va găsi, pe cât posibil, un amplasament situat în afara zonei de protecție care face obiectul acestui regulament. Dacă acest lucru nu este posibil, în situații extraordinare, amplasamentul se va stabili în zona propusă spre dezvoltare al Orașului Copșa Mică.

Clădiri construite în regim cuplat se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată respectând regula de cuplare a străzii, sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună și sunt îndeplinite următoarele condiții: - parcela alăturată este liberă de construcții; peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat în același mod și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade.

Clădirile noi, retrase de la aliniament, respectiv amplasate pe fundul parcelei vor respecta mobilarea generală a parcelei, inclusiv amplasamentul locuințelor și anexelor.

Amplasarea construcțiilor unele în raport cu celelalte pe aceeași parcelă se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (0,50 m pentru fațadele fără goluri, 1,90 m pentru fațadele cu goluri), conform Codului Civil, precum și a distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de urgență; referitor la arhitectura și gabaritul

clădirilor, acestea vor trebui să respecte înălțimile maxime, planimetria și volumetria specifică. Regula generală a amplasării construcțiilor stabilește amplasarea casei de locuit spre stradă și a anexelor în interiorul parcelei, fie la limitele laterale, fie paralel cu strada, la limita posterioară a curții, respectiv a suprafeței de teren din lot destinată construcțiilor, conform indicilor urbanistici.

În cazul în care o construcție nouă nu poate fi ridicată fără a afecta un perete comun, arhitectura va păstra specificul volumului de care va fi alipită / cu respectarea Codului Civil.

În cazul adăugirii unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție se va pune în valoare elementele de arhitectură veche, de interes arheologic sau estetic, înscrise în LMI sau descoperită în timpul lucrărilor.

Anexele se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească 3 m înălțime la streșină.

4. Circulații, accese carosabile și pietonale și staționarea autovehiculelor

Spațiile urbanistice care cuprind circulații, zone verzi și zone interstițiale se vor studia integrat, în vederea obținerii unei imagini specifice tradiției locale, cu dotări și mobilier urban din materiale tradiționale (piatră, lemn, masiv vegetal).

Accesul în situl rural Târnăvioara, delimitată prin prezentul P.U.G . și regulamentul aferent este permis pietonilor și mijloacelor de transport individuale – biciclete, motociclete, care, trăsuri, automobile, e.t.c..

Accesul mijloacelor de transport pentru marfă este permis doar autovehiculelor de gabarit și tonaj mediu – microbuze, furgonete, e.t.c..

Este interzis traficul greu în zona construită protejată.

Podurile și traversările peste cursuri de apă de importanță mică se vor reconstrui sau reabilita, când este cazul, prin reconstruirea sistemelor de traversări tradiționale, respectiv poduri și podețe de lemn, punți de lemn, e.t.c; acolo unde nu există această posibilitate, se vor executa traversări din alte materiale.

Se vor reamenaja fostele trasee pietonale ce legau vatra satului de zonele perimetrare sau mai îndepărtate de cultivare, pentru parcurgere utilitară și de agrement, inclusiv la puncte de belvedere de pe culmile sudice.

Accesul pietonal pe parcelă se va face direct dintr-o arteră de circulație sau dintr-un spațiu pietonal public deschis. Acestea se constituie în element specific al localității și se vor păstra.

Parcelele trebuie să dispună de acces carosabil direct din stradă, acolo unde parcela se învecinează cu un drum carosabil. Acest acces va fi amenajat în conformitate cu materialele și textura carosabilului existent: se vor evita asfaltările parțiale sau a unor suprafețe de mici dimensiuni. Se recomandă folosirea pietrei naturale, pământul bătătorit.

Se recomandă ca necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 4 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

5. Înălțimea maximă a clădirilor

Construcțiile cu statut de monument, clădiri, fragmente de ziduri, fortificații, bastioane, portaluri care sunt protejate ca monumente istorice înscrise în LMI sau cele care în urma unor studii de specialitate sunt susceptibile de a fi clasate sau clădiri sau fragmente de clădiri cu calitate ambientale trebuie păstrate ca volum general sau reduse la volumul original unde este cazul.

Pentru construcțiile fără statut de monument, clădiri, fragmente de ziduri, fortificații, bastioane, portaluri care nu sunt protejate ca monumente istorice sau cele care în urma unor studii de specialitate nu sunt susceptibile de a fi clasate sau clădiri sau fragmente de clădiri cu calitate ambientale unde se intenționează intervenții cu scop de modernizare, îmbunătățirea calității vieții modificarea înălțimii trebuie justificată prin documentații, inclusiv machete, proiecții axonometrice care să permită reprezentarea acestor intervenții în raport cu situl cât și relația cu clădirile învecinate.

Regimul de înălțime al construcțiilor se va stabili după cum urmează, în conformitate cu concluziile acestui studiu istoric – urbanistic pentru zona studiată dar nu va depăși condițiile următoare:

- construcții existente: S+P, S+P pentru locuințe;
- S+P pentru clădiri administrative;
- se pot efectua extinderi sau mansardări, cu regim de înălțime S+P, P, S+P+M, cu condiția ca mansarda să fie amenajată în volumul podului existent, fără modificarea șarpantei,

S+P+M numai pentru clădiri administrative. Înălțimea nu poate depăși 5,00 m la cornișă și 9,50 m la coama acoperișului;

- construcțiile noi care suportă supraetajări sau extinderi se supun aceluiași reglementări ca și construcțiile existente;
- sunt exceptate de la acestea edificiile publice, laice sau ecleziastice.

Anexele gospodărești care se reconstruiesc pe vechiul amplasament și care respectă volumetria și înălțimea construcției anterioare, în condițiile în care, acestea, în special șurile, pot avea o înălțime care depășește 12 m, și numai când acest lucru este dovedit prin relevee, imagini, fotografii.

6. Aspectul exterior al clădirilor

Ca aspect toate clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care fac parte și la punerea în valoare a acestuia, recomandându-se ca arhitectura și plastica să se armonizeze cu caracterul zonei protejate.

Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al subzonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

Se interzic:

- imitarea stilurilor arhitecturale sau folosirea materialelor străine zonei, se interzice utilizarea tablei de orice fel, a azbocimentului, țiglelor de ciment sau bituminoase și a țiglelor policrome la învelitoarea acoperișului;
- imitarea materialelor naturale: piatră, lemn, simulări pe paramente;
- utilizarea tâmplăriei nespecifice: uși și ferestre din metal, PVC, porțile de intrare în ganguri din grilaj metalic sau alte materiale neacceptate;
- utilizarea neacoperită a materialelor care trebuie tencuite;
- nu se vor utiliza nici în exterior nici în interiorul parcelei materiale nespecifice pentru construcții provizorii: azbociment, materiale plastice, țiglă bituminoasă;
- elemente constructive și ornamentale care nu respectă specificul arhitectural al zonei;

- nu se acceptă volume nespecifice, pante ale acoperișurilor care nu se integrează fondului construit, goluri atipice la fațade sau socluri din materiale străine arhitecturii tradiționale, balcoane la stradă ș.a.

Reguli pentru clădiri existente

- construcțiile cu statut de monument, clădiri, fragmente de ziduri, fortificații, bastioane, portaluri care sunt protejate ca monumente istorice înscrise în LMI sau cele care în urma unor studii de specialitate sunt susceptibile de a fi clasate sau clădiri sau fragmente de clădiri cu calități ambientale trebuie să reprimească aspectul original prin suprimarea adăugirilor ulterioare, cu excepția cazurilor în care acestea au la rândul lor valoare istorică sau arhitecturală, caz în care vor fi restaurate în același regim cu clădirea;
- asupra imobilelor care sunt monumente istorice, înscrise în Lista Monumentelor Istorice, 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;
- imobilele cu valoare ambientală, vor putea suferi intervenții, cu respectare regulamentului, în condițiile stabilite de lege pentru intervenții în zonele de protecție a monumentelor istorice și în zonele construite protejate. Excepție fac acele intervenții care, prin natura lor, afectează aspectul arhitectural și istoric al fațadelor clădirilor cu valoare ambientală;
- construcțiile existente vor conserva structura morfo - spațială specifică arhitecturii vernaculare din zonă și din localitate, prin amplasarea lor în regim închis, cu posibilitatea accesului în adâncime printr-un gang sau semi-închis cu o poartă care închide parcela. Intervențiile de orice natură la locuințele individuale vor fi efectuate numai cu avizul MCPN;
- nu sunt permise intervenții care să modifice structura, volumetria sau aspectul arhitectural al corpurilor valoroase din punct de vedere istoric, în special al celor de la fațadă. Se vor păstra fronturile continue la stradă și se va avea în vedere refacerea fronturilor dispărute;

- se va restaura tâmplăria originală a golurilor existente. În cazul în care degradările nu mai permit acest lucru, tâmplăria nouă va respecta dimensiunile golurilor existente, forma acestora, finisajele, inclusiv subîmpărțirile șproșurilor, materialele, etc.

Materiale:

- nu se acceptă decât materiale de finisaj tradiționale, cu texturi și culori avizate de specialiști;
- se vor păstra tipurile și materialele tradiționale pentru împrejmuiri și porți și se vor reabilita toate porțile istorice încă păstrate.

La construcțiile cu statut de monument, clădiri, fragmente de ziduri, fortificații, bastioane, portaluri care sunt protejate ca monumente istorice înscrise în LMI sau cele care în urma unor studii de specialitate sunt susceptibile de a fi clasate sau clădiri sau fragmente de clădiri cu calități ambientale tencuielile pe bază de ciment sunt excluse. Ele se vor executa din mortar de var și nisip sau alte tipuri de tencuieli tradiționale.

Zugrăvelile vor fi în culori de apă pe bază de pigmenți naturali, cromatică fiind stabilită conform studiilor de parament.

Elementele decorative, atât la interior cât și la exterior se vor restaura în baza unor documentații complete, inclusiv cu studii aferente și executa conform unor mulaje, șabloane, martori.

Orice schimbare de destinație a clădirilor și anexelor din zona de protecție este permisă cu obligația păstrării volumului și a materialelor, golurilor sau finisajelor.

Goluri:

- de uși, ferestre și a porților de intrare în ganguri vor fi aduse la formele și dimensiunile lor originale;
- în cazul în care este necesară deschiderea unor noi goluri acestea vor fi dimensionate și proporționate cu cele existente la aceeași clădire sau la cele vechi urmărind logica statică a construcției și documentele de epocă;

- se interzice deschiderea de goluri noi spre stradă, cu excepția situațiilor în care studiile aferente demonstrează că acestea au existat.

Tâmplăria exterioară:

- la construcțiile cu statut de monument, clădiri, fragmente de ziduri, fortificații, bastioane, portaluri care sunt protejate ca monumente istorice înscrise în LMI sau cele care în urma unor studii de specialitate sunt susceptibile de a fi clasate sau clădiri sau fragmente de clădiri cu calități ambientale tâmplăria se va păstra și va fi restaurată sau recondiționată după caz. În cazul în care nu poate recuperată, refacerea se va face identic cu cea existentă și din același material. Se vor recupera și valorifica elemente ale tâmplăriei originale acolo unde este posibil. Tâmplăria se va vopsi cu vopsea pe bază de ulei în aceleași culori ca cea originală sau conform paletei de culori;
- în alte situații se va urmări refacerea tâmplăriei din aceleași materiale și în aceleași forme.

Elemente de lemn :

- elementele de lemn existente cum ar fi: scări, cursive, balcoane, galerii etc. vor fi protejate prin tratament ignifug, insecticid și fungicid, culoarea fiind stabilită prin paleta de culori. Se vor utiliza vopsele pe bază de ulei. Se interzice lăcuirea;
- elementele de lemn care le vor înlocui pe cele vechi vor păstra forma și dimensiunea acestora.

Acoperișuri:

- își vor menține forma originală respectiv șarpante din lemn cu învelitori de țiglă solzi, coamele fiind prinse cu mortar de var;
- se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri terasă;
- se interzic următoarele materiale: țiglă ceramică profilată, azbociment, materiale plastice, carton asfaltat, tablă;

- pentru învelitorile construcțiilor se vor utiliza finisaje cu un colorit dintr-o gamă coloristică neutră (roșu-cărămiziu sau brun, maro-uri,). Nu se acceptă învelitorile la șarpantă de culori puternice (albastru, verde).

Lucarne:

- cele existente se vor păstra în forma inițială;
- se interzice înlocuirea lor cu lucarne ne-tradiționale;
- noile lucarne vor realizate identic cu tipurile de lucarne existente pe acoperișul clădirii sau cu cele de pe imobile comparabile, numai cu avizul serviciului de urbanism al primăriei cu excepția construcțiilor cu statut de monument, clădiri, fragmente de ziduri, fortificații, bastioane, portalurilor care sunt protejate ca monumente istorice înscrise în LMI sau cele care în urma unor studii de specialitate sunt susceptibile de a fi clasate, sau clădiri sau fragmente de clădiri cu calități ambientale;
- în condițiile mansardării acoperișurilor în volumetria existentă se acceptă montarea unor lucarne și se interzic luminatoare de tip velux (în planul acoperișului);
- elementele metalice ale acoperișurilor: scocuri, burlane, vor fi refăcute din aceleași materiale. Este permisă și folosirea cuprului. La refacere se interzic coturi sau coborâri oblice pe planul fațadei.

Coșurile de fum și ventilații:

- cele existente se vor restaura iar cele noi se vor realiza după modelele existente;
- se interzic coșurile din beton aparent metalice și cu diverse sisteme de ventilație mecanică amplasate aparent.

Elemente secundare:

- lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura, grilaje, balcoane, parapetei metalici, decorații.

Cele noi vor fi realizate identic celor vechi

- nu se vor confecții metalice din metal cromat sau strălucitor;
- obloanele exterioare tradiționale din lemn vor fi conservate. Cele noi vor prelua formele, dimensiunile și sistemele de închidere ale celor vechi;
- se interzice realizarea unor obloane din materiale și cu alte forme;
- se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante sau a altor tipuri de geamuri nespecifice.

În interiorul curților se vor suprima construcțiile ulterioare și a celor parazitare care nu fac parte din vechiul sistem de anexe.

Construcții noi:

- trebuie să se integreze coerent în ansamblul zonei protejate în ceea ce privește volumetria, regimul de înălțime, alinierea la stradă, amplasare în interiorul parcelei și față de vecinătăți. Alegerea materialelor se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcțiile existente.

Façade comerciale:

- în condițiile în care se propune fațade comerciale la construcțiile existente, documentațiile aferente vor fi însoțite de relevee și fotografii ale fațadelor învecinate;
- intervențiile vor fi făcute numai în baza avizului MCPN;
- se vor valorifica vechile clădiri în care au fost funcționat spații comerciale și/sau se vor valorifica pivnițele cu acces direct din stradă.

Firme, materiale, culori:

Acestea vor fi supuse autorizării de către serviciul de specialitate al primăriei. Cererile de autorizație vor fi însoțite de documente grafice și cu eșantioane de material și culoare. De la aceste reglementări se exceptează construcțiile cu statut de monument, clădiri, fragmente de ziduri, fortificații, bastioane, portaluri care sunt protejate ca monumente istorice înscrise în LMI sau cele

care în urma unor studii de specialitate sunt susceptibile de a fi clasate sau clădiri sau fragmente de clădiri cu calități ambientale. Pentru acestea se va obține avizul MCPN.

- firmele vor reproduce, fără excepție, firmele istorice până la 1950 ce au existat în localitate;
- se interzic dispozitive sclipitoare care defilează, inscripții pe acoperișuri, cornișe, ziduri;
- se interzic firme din materiale nespecifice, și/sau casete iluminate din interior;
- se pot accepta inscripții referitoare la monumentele istorice în conformitate cu legislația în vigoare.

7. Echiparea edilitară

Se va lua în considerare un proiect prin care toate clădirile vor fi racordate la rețele utilitare. Toate lucrările de infrastructură vor avea asistență arheologică.

Rețelele electrice, de telefonie, cablu TV, iluminatul public, traseele conductelor de gaz metan vor fi îngropate.

Aparatele de măsurare nu vor fi amplasate pe fațade sau în gangurile de acces. Pentru acestea se vor utiliza firme încastrate în zidărie în curțile interioare.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări la fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare precum și rețelele inutile și suporturile lor.

Se vor întocmi proiecte de iluminat public atât a străzilor și piețelor cât și al monumentelor principale cu corpuri de iluminat specific.

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

8. Spații libere și spații plantate

Curtea:

- se va utiliza piatra pentru pavaj; se vor realiza sisteme de evacuare a apelor spre rigolele stradale;
- se vor amenaja spații verzi la nivelul curților: straturi de flori, gazon, pomi fructiferi;

- se va realiza o zonă de gardă în jurul construcțiilor cu o lățime de minim 60 cm din pietriș, cu rol de protecție împotriva igrasiei;
- în condițiile în care nu se schimbă destinația anexelor, respectiv a surii, se recomandă păstrarea delimitării, de regulă printr-un gard de lemn, dintre spațiul destinat locuirii și cel destinat creșterii animalelor și funcțiunilor determinate de aceasta.

Grădina:

- grădina este destinată cultivării legumelor, zarzavaturilor, viței-de-vie, pomilor fructiferi;
- grădina nu este edificabilă, orice construcție sau amenajare care implică diminuarea spațiului verde sau alterarea aspectului existent fiind interzise.

Spațiile dintre carosabil și curți:

- se vor reface spațiile verzi care separă arterele rutiere de circulația pietonală, după modele existente înaintea destructurării lor. Se va planta vegetație specifică și nu vegetație exotica sau străina locului;
- terenurile ce cuprind obiective de interes public vor avea împrejurimi transparente sau gard viu cu înălțimi care nu depășesc 1,00 m; soclurile acestor împrejurimi nu vor depăși 0,30 m;

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat se vor planta minim trei arbori.

Se recomandă ca pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 60% din suprafața totală.

Împrejurimi:

- cele tradiționale și cu rol deosebit în decorul rural se vor conserva și restaura;

- atenție specială va fi acordată fronturilor închise cu zidărie de la stradă, în sensul promovării unor proiecte și programe ce vor avea în vedere restaurarea integrală a lor;
- împrejuririle noi sau cele transformate vor fi construite din zidărie sau din lemn;
- se interzic împrejuririle din elemente de beton, prefabricate, tablă, plastic, plăci aglomerate din lemn.

Capitolul 4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

1. Procentul maxim de ocupare a terenului

Se admite un POT maxim de 15% pentru locuințe + anexe, alimentație publică, comerț, pensiuni, depozite, mici ateliere sau alte funcțiuni premise, în raport cu suprafața totală a terenului. Se va face diferențiere între curte și grădină. Grădina este non edificabilă.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru edificii publice este de 60%

2. Coeficient maxim de utilizare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru edificii publice este de 60%

Coeficientul de utilizare a terenului pentru locuințe este de 0,50 din suprafața curții și nu mai mult de 0,15 din suprafața totală a lotului.

Coeficientul de utilizare a terenului pentru clădire de interes public este de maxim 0,45.

Partea V ANEXE

Anexa nr.1

Glosar de termeni

Accesul direct – posibilitatea de intrare- ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți .

Accesul la drumurile publice – accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă.

Albia minoră – suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingherită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor.

Albia majoră – porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă

Ampriza drumului – suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări.

Aria construită - aria secțiunii orizontale a clădirii, la cota $\pm 0,00$ a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților. În aria construită nu intră rezidiurile cu aria mai mică de $0,4 \text{ m}^2$ și nișele cu aria mai mare de $0,4 \text{ m}^2$, precum și treptele și terasele neacoperite.

Aria desfășurată - suma ariilor tuturor nivelurilor unei clădiri. În calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu excepția mansardelor) și ale subsolurilor tehnice (cu înălțimea mai mică de 1,80 m).

Aspectul general al zonelor urbane și rurale – determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziția urbană.

Autorizație de construire - actul de autoritate al administrației publice locale, pe baza căruia se asigură aplicarea măsurilor prevăzute de lege referitoare la amplasare, proiectarea, executarea și funcționarea construcțiilor.

Autorizare direct - autorizarea executării construcțiilor direct pe baza prevederilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism până la întocmirea documentațiilor de urbanism și a reglementărilor locale, conform legii.

Aviz - act prin care un avizator, instituție publică sau altă persoană juridică abilitată de lege, exprimă rezultatul asupra unei documentații de amenajare a teritoriului sau de urbanism.

Aviz prealabil - actul prin care un avizator exprimă, înainte de elaborarea unei documentații, anumite condiții pe care această documentație trebuie să le îndeplinească.

Aviz conform sau obligatoriu - aviz care cuprinde opiniile pe care organul care adoptă sau emite un act administrativ de autoritate este obligat, potrivit legii, să le ceară unui anumit organ al administrației publice specializate, iar la emiterea actului trebuie să se conformeze acestuia.

Bilanț teritorial - evaluare cantitativă prin care se însușește valorile absolute și procentuale ale suprafețelor de teren cu diverse destinații aferente unui teritoriu prestabilit.

Branșamentul de apă – conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesie, apometrul și construcțiile aferente (cămin, vană de golire etc.).

Branșamentul de gaze – conducta de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieșirea din robinetul de branșament, stația sau postul de reglare.

Branșamentul electric – partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului).

Cadastru general - sistemul unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică prin care se realizează identificarea, înregistrarea și reprezentarea pe hărți și planuri cadastrale a tuturor terenurilor, precum și a celorlalte bunuri imobile de pe întreg teritoriul țării indiferent de destinația lor și de proprietar.

Cadastru imobiliar – edilitar - cadastru de specialitate din domeniul imobiliar - edilitar, constituit ca subsistem al cadastrului general, având la bază elementele de control și referință ale acestuia, în conformitate cu care se întocmesc planuri și registre, prin inventarierea terenurilor pe categorii de folosință și posesori (din punct de vedere tehnic, economic și juridic), a rețelelor edilitare și a construcțiilor aferente acestora, precum și a caracteristicilor geotehnice ale terenurilor.

Certificat de urbanism - act public emis de autoritățile administrației publice locale prin care se fac cunoscute solicitantului elementele care caracterizează regimul juridic, economic și tehnic al unui teren. Stabilite prin evidențele existente și documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului.

Construcții provizorii - construcții care au durată de funcționare limitată, prestabilită prin autorizația de construire.

Construibilitatea – calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia.

Coridor ecologic – zona naturală sau amenajată care asigură cerințele de deplasare, reproducere și refugiu pentru speciile sălbatice terestre și acvatice.

Cornișă - Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor.

Demisol (prescurtat: D) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției .

Domeniu public - aparțin domeniului public, terenurile pe care sunt amplasate construcții de interes public, piețe, căi de comunicații, rețele stradale și parcuri publice, porturi și aeroporturi, terenurile cu destinație forestieră, albiile râurilor și fluviilor, cuvetele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare și al mării teritoriale, țărmurile Mării Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervații naturale și parcuri naționale, monumentele, ansamblurile și siturile arheologice și istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apărării sau pentru alte folosințe care, potrivit legii, sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public.

Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține unităților administrativ – teritoriale (județ, municipii, orașe, comune).

Drumurile publice – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan.

Exproprierea pentru cauză de utilitate publică - modalitate de cedare a dreptului de proprietate privată, constând în trecerea în proprietatea statului, a județului, municipiilor, orașelor sau comunelor, a unor imobile proprietatea persoanelor fizice sau juridice, cu sau fără scop lucrativ, numai în scopul executării unor lucrări de utilitate publică de interes național sau local, după o dreaptă și prealabilă despăgubire, conform legii.

Extravilan - teritoriu din afara intravilanului localității cuprins în limita teritoriului administrativ, care înglobează activități dependente sau nu de funcțiunile localității, conform planurilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.

Indici urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

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;

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 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- 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;
- 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.

Infrastructura - echipare tehnică a unei localități sau a unui teritoriu cu rețele tehnice, precum și instalațiile conexe subterane sau supraterane. Ex. : rețele și instalații de apă, canalizare, electrice, termice, gaze, telecomunicații, drumuri, rețele stradale, sisteme de irigații etc.

Instituții publice - construcții și amenajări care adăpostesc funcțiuni și activități destinate utilității publice ce pot fi în regim de proprietate publică sau privată.

Interdicție de construire - reglementare impusă pentru unele zone sau terenuri, care exclude posibilitatea realizării de construcții și amenajări, conținută în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, și instituită în conformitate cu prevederile legale. Interdicția poate fi definitivă sau temporară, în funcție de conținutul și nivelul de aprofundare a studiilor de amenajare. Zona asupra căreia s-a instituit interdicția de construire poate fi considerată grevată de o servitute și considerată, după caz, în registrul cadastral.

Împrejmirile – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

Înălțimea construcțiilor - înălțimea construcțiilor (H) măsurată la nivelul fațadei reprezintă diferența de altitudine dintre nivelul terenului natural și un punct determinat de:

- streșină, pentru construcțiile cu acoperișul în pantă continuă;
- punctul de rupere al pantei, pentru acoperișurile mansardate;
- partea superioară a aticului, pentru clădirile cu acoperiș terasă sau cu pante mărginite de atic;

- streășina lucarnelor.

Mobilier urban - lucrări utilitare și decorative amplasate în spații publice exterioare cuprinzând: obiecte de artă monumentală, oglinzi de apă, împrejmuiri, scări, rampe, estrade, tribune, cabine telefonice, lampadare, indicatoare de circulație, panouri de afișaj, firme, etc.

Nivel – spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supata a cărei arie este mai mare decât 40% din cea încăperii/spațiului în care se află.

Parcajele – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp.

Parcela – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil.

Pastișă - lucrare literară, muzicală sau plastică, de obicei lipsită de originalitate și de valoare, în care autorul preia servil temele sau mijloacele de expresie ale unui mare creator; imitație, copie.

Patrimoniu - totalitatea drepturilor și obligațiilor cu valoare economică și juridică, precum și a bunurilor materiale la care se referă aceste drepturi, aparținând unor persoane fizice sau juridice.

Prescripție - dispoziție conținută în regulamentele de urbanism sau în autorizația de construire prin care se impune realizarea construcțiilor sau amenajărilor, cu respectarea unor condiții ce derivă din prevederile legale ori din normele tehnice.

Raza de servire - distanța exprimată în m sau timp de acces între amplasamentul instituțiilor publice sau serviciilor și cel al locuințelor, servite de acestea.

Regim de construire - reglementare cuprinsă în proiecte și în regulamente de urbanism care impune modul de amplasare și conformare a construcțiilor pe terenurile aferente acestora. Componentele determinante ale regimului de construire sunt: alinierea față de limitele terenului, înălțimea construcțiilor și procentul de ocupare a terenului aferent acestor construcții.

Regulamente de urbanism

Regulamentul general de urbanism

Document aprobat de Guvernul României prin H.G. nr. 525/199 (publicat în Monitorul Oficial nr. 149/1996) care reglementează activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și autorizarea construcțiilor în toate localitățile și unitățile teritorial - administrative.

Regulamentul local

Documentația aferentă planului urbanistic general (P.U.G.) și planului urbanistic zonal (P.U.Z.), care explică și detaliază conținutul acestor planuri, sub formă de prescripții și recomandări, în vederea urmării și aplicării lor.

Restricție - condiție obligatorie de interzicere sau limitare a unor drepturi sau activități, impusă prin regulamentele de urbanism sau prin alte acte normative.

Riscurile naturale - considerate în prezentul regulament sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică.

Riscurile tehnologice industriale – fenomenele care pot interveni în activitățile tehnologice din industrie la utilaje, echipamente și instalații industriale care prezintă un potențial ridicat privind declanșarea de incendii, explozii mari de suprafață și în subteran, radiații, surpări de teren, accidente chimice, avarierea gravă a conductelor magistrale și urbane și alte dezastre care conduc la pierderea de vieți omenești, mari pagube materiale, precum și la poluarea aerului, apei sau solului.

Riscurile tehnologice – factori generatori de accidente majore datorate activităților umane.

Servitute - dezmembrământ al dreptului de proprietate, reprezentat de sarcina impusă asupra unui imobil (teren, construcție, spațiu amenajat), pentru uzul și utilitatea altui imobil, cu alt proprietar.

- ***Servituți de utilitate publică***

Măsurile de protecție a bunurilor publice (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate), ce nu pot fi opuse cererilor de autorizare și ocupare a terenului decât dacă sunt conținute în documentațiile de urbanism aprobate sau în prevederile Regulamentului general de urbanism. Fac obiectul dreptului administrativ.

- ***Servituți de interes privat***

Obligații reciproce legiferate în Codul civil pentru raporturile ce decurg din relațiile de vecinătate, în scopul împiedicării litigiilor între proprietari. Sunt înscrise în registrele cadastrale și fac obiectul dreptului civil.

- ***Servituți de urbanism***

Obligații impuse unui bun funciar, în conformitate cu prevederile legale, limitând dreptul de proprietate într-un scop de interes public sau privat, conținute în documentațiile de urbanism.

Sit - totalitatea elementelor naturale sau/și amenajate care se impun printr-o percepție unitară. Situl subordonează peisajul și se caracterizează printr-o dominantă configurativă.

Suprafața construită desfășurată (SCD) – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor.

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.

Suprafața construită (SC) – 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 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Șură - construcție anexă pe lângă o gospodărie rurală, în care se adăpostesc vitele și se păstrează diferite vehicule, unelte agricole etc.

Teritoriu administrativ – suprafață delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oraș, comună).

Teritoriu intravilan – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburban componente).

Teritoriu extravilan – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan.

Unitate teritorială de referință (U.T.R.) - suprafața convențională de teren, omogenă din punct de vedere funcțional, structural și al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleași condiții de construibilitate.

Zonă construită protejată (ZCP) - teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul căruia se află elemente sau ansambluri ale patrimoniului cultural cu valoare deosebită. ZCP sunt instituite pentru salvarea, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorică, culturală sau memorialistică deosebită.

Zonă central - teritoriul delimitat prin documentații de urbanism după criteriile privind concentrarea instituțiilor și serviciilor publice (utile localității și teritoriului său de influență) și a infrastructurii tehnico – edilitare, precum și după criteriile privind densitatea și calitatea construcțiilor.

Zonă construibilă - teritoriul al localității care cuprinde grupuri de terenuri pe care este permisă realizarea de noi construcții după constatarea îndeplinirii condițiilor de construibilitate precizate în Regulamentul general de urbanism și în documentațiile de urbanism aprobate.

Zona de protecție – suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.).

Zona de protecție a infrastructurii feroviare 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 funcționării acestora.

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limită 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 circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

Zona de protecție a monumentelor istorice – zona delimitată și instituită pentru fiecare monument istoric prin care se asigură conservarea integrată a monumentelor istorice și a cadrului său construit sau natural.

Zona de protecție a monumentului istoric se stabilește, până la elaborarea studiilor de specialitate, “[...] de 100 metri în municipii și orașe, de 200 metri în comune și de 500 metri în

afara localităților. Distanțele sunt măsurate de la limita exterioară a terenurilor aferente monumentelor istorice [...]"

Zonă de risc natural – areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane .

Zonă funcțională - zonă având limite determinate prin documentații de urbanism și amenajarea teritoriului care stabilesc funcțiunea sa dominantă și celelalte funcțiuni permise, și reglementează unele elemente privind modul de exercitare a acestora.

Zonă de protecție - teritoriu delimitat de organele administrației publice specializate în colaborare cu autoritățile locale, în jurul unor monumente istorice (lucrări de artă monumentală, construcții cu valoare istorică sau memorială, a unor ansambluri urbanistice, etc.) în vederea unor acțiuni de protecție conservare și punere în valoare a acestora.

Zonele de siguranță – suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului.

Zonă de urbanizare – zonă de terenuri agricole destinată extinderii orașului prin viabilizare și ocupare cu funcțiuni urbane.

Anexa nr.2

Amplasarea construcțiilor în funcție de destinație

1.1. - Construcții administrative

1.1.1. - Sediul Parlamentului

1.1.2. - Sediul Președinției

1.1.3. - Sediul Guvernului

1.1.4. - Sediul Curții Supreme de Justiție

1.1.5. - Sediul Curții Constituționale

1.1.6. - Sediul Consiliului Legislativ

1.1.7. - Sedii de ministere

Amplasament: capitala României, în zona centrala

1.1.8. - Sedii de prefecturi

1.1.9. - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale

Amplasament: municipii reședința de județ, în zona centrala sau pe principalele artere de circulație

1.1.10. - Sedii de primării

Amplasament: municipii, orașe sau comune, în zona centrala

1.1.11. - Sedii de partid - sediul central

Amplasament: capitala României, în zona centrala sau pe principalele artere de circulație– filiale

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comuna, în zona centrala sau pe principalele artere de circulație

1.1.12. - Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comuna, în zona centrala sau pe principalele artere de circulație

1.1.13. - Sedii de birouri

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comuna, în zona centrala, pe principalele artere de circulație sau în zone de interes.

1.2. - Construcții financiar-bancare

1.2.1. - Sediul Băncii Naționale a României - sediul central

Amplasament: capitala României, în zona centrala

Amplasament: sectoarele municipiului București, municipii reședința de județ, municipii, orașe, în zona centrala

1.2.2. - Sedii de bănci - sediul central

Amplasament: capitala României, municipii reședința de județ, în zona centrala– filiale

Amplasament: sectoarele municipiului București, municipii și orașe, în zona centrala sau pe principalele artere de circulație

1.2.3. - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri

Amplasament: în zona centrala/de interes.

1.3. - Construcții comerciale

1.3.1. - Comerț nealimentar

Amplasament: în zonele de interes comercial

1.3.2. - Magazin general

Amplasament: în zona centrala/zona rezidențială/centrul de cartier

1.3.3. - Supermagazin (supermarket)

Amplasament: în zona centrala/zona rezidențială/centrul de cartier

1.3.4. - Piața agroalimentară

Amplasament: în zona de interes comercial sau minimum 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială

1.3.5. - Comerț alimentar

Amplasament: în zona de interes comercial

1.3.6. - Alimentație publică

Amplasament: în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement

1.3.7. - Servicii

Amplasament: în zona centrala, comercială, rezidențială sau de agrement

1.3.8. - Autoservice

Amplasament: la limita zonei industrial

1.4. - Construcții de cult

1.4.1. - Lăcașe de cult

Amplasament: alăturarea de lăcașe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale

1.4.2. - Mănăstiri

1.4.3. - Schituri

Amplasament: în afară localităților

1.4.4. - Cimitire

Amplasament: la marginea localității

1.5. - Construcții de cultura

1.5.1. - Expoziții

1.5.2. - Muzee

1.5.3. - Biblioteci

1.5.4. - Cluburi

1.5.5. - Săli de reuniune

1.5.6. - Cazinouri

1.5.7. - Case de cultura

1.5.8. - Centre și complexe culturale

1.5.9. - Cinematografe

1.5.10. - Teatre dramatice, de comedie, de revista, opera, operetă, de păpuși

1.5.11. - Săli polivalente

Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru cultura, educație sau în zona verde

1.5.12. - Circ

Amplasament: în zona de agrement/zona verde.

1.6. - Construcții de învățământ

1.6.1. - Învățământ preșcolar (grădinițe)

Amplasament: în zonele rezidențiale, distanța maximă de parcurs 500 m

1.6.2. - Școli primare

1.6.3. - Școli gimnaziale

1.6.4. - Licee

1.6.5. - Școli postliceale

1.6.6. - Școli profesionale

Amplasament: în zonele și cartierele de locuit, distanta maxima de parcurs 1000 m

1.6.7. - Învățământ superior

Amplasament: în funcție de condițiile și exigențele profilului de învățământ.

1.7. - Construcții de sănătate

1.7.1. - Spital clinic universitar

Amplasament: în campusurile universitare sau adiacent facultăților de profil

1.7.2. - Spital general (județean, orașenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)

1.7.3. - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare)

Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru sănătate, în funcție de profilul spitalului

1.7.4. - Asistența de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcționale, centre psihiatrice)

Amplasament: în zone extraorășenești, în zone în care formele de relief și vegetația permit crearea de zone verzi (parcuri, grădini etc.)

1.7.5. - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi]

Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe

1.7.6. - Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie)

1.7.7. - Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie)

Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe

1.7.8. - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicina preventivă, stații de salvare, farmacii)

Amplasament: în cadrul unor construcții pentru sănătate sau independent, în funcție de profilul unității

1.7.9. - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe)

Amplasament: în cadrul unor construcții publice/locuințe

1.7.10. - Leagăn de copii

Amplasament: în general în zone extraorășenești

1.8. - Construcții și amenajări sportive

1.8.1. - Complexuri sportive

1.8.2. - Stadioane

1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi

Amplasament: în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă

1.8.4. - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)

1.8.5. - Patinoare artificiale

Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement

1.8.6. - Poligoane pentru tir

1.8.7. - Popicării

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

1.9. - Construcții de agrement

1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii

Amplasament: în cadrul zonei de locuit

1.9.2. - Parcuri

1.9.3. - Scuaruri

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu).

1.10. - Construcții de turism

1.10.1. - Hotel

1.10.2. - Hotel-apartament

1.10.3. - Motel

1.10.4. - Vile

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate

1.10.5. - Bungalouri

Amplasament: în perimetrul campingurilor, satelor de vacanta sau ca spații complementare unităților hoteliere

1.10.6. - Cabane categoria

Amplasament: în zone montane, rezervații naturale, în apropierea stațiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic

1.10.7. - Campinguri

1.10.8. - Sate de vacanta

Amplasament: în locuri pitorești, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum și de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turiștilor (linii de înalta tensiune, terenuri sub nivelul mării, zone inundabile).

1.11. - Construcții de locuințe

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

Anexa nr.3

Spații verzi și plantate

6.1. - Construcții administrative și financiar-bancare

6.1.1. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 2 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

6.1.2. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 și 1.2 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.

6.1.3. - Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

6.2. - Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.

6.3. - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

6.4. - Construcții culturale

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihna, în funcție de capacitatea construcției - 10-20% din suprafața totală a terenului.

6.5. - Construcții de sănătate

6.5.1. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1-1.7.8 vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:– aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;– parc organizat cu o suprafața de 10-15 mp/bolnav.

6.5.2. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.7.9-1.7.10 vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 mp/copil.

6.6. - Construcții și amenajări sportive

Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

6.7. - Construcții de turism și agrement

Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

6.8. - Construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

6.9. - Construcții industriale

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

Anexa nr.4

Necesarul de parcaje

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

5.1. - Construcții administrative

5.1.1. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 2 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute:

a) câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați;

b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:– un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.7;– un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.7-1.1.10;– atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

5.1.2. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

5.2. - Construcții financiar-bancare

5.2.1. - Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

5.2.2. - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

5.3. - Construcții comerciale

5.3.1. - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;

- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

5.3.2. - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.

5.3.3. - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

5.4. - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

5.5. - Construcții culturale

5.5.1. - Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 și 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.3-1.5.12, un loc la 10-20 de locuri în sala.

5.6. - Construcții de învățământ

5.6.1. - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

5.6.2. - Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

5.6.3. - Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

5.7. - Construcții de sănătate

5.7.1. Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1-1.7.7, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.8-1.7.10, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

5.7.2. - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

5.8. - Construcții sportive

5.8.1. - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1, 1.8.3 și 1.8.4, un loc de parcare la 5-20 de locuri;
- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.2, 1.8.5-1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane.

5.8.2. - La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

5.9. - Construcții și amenajări de agrement

5.9.1. - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

5.9.2. - Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

5.10. - Construcții de turism

5.10.1. - Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.10.2. - Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.11. - Construcții de locuințe

5.11.1 - Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

5.11.2. - Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

5.12. - Construcții industriale

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

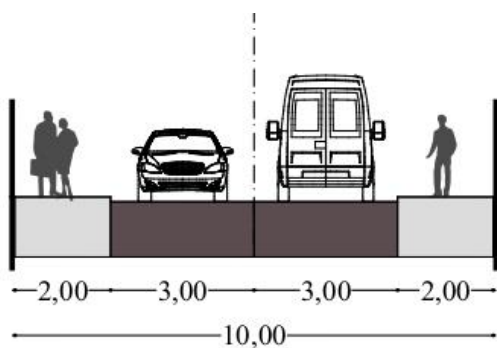
5.13. - Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Anexa nr.5

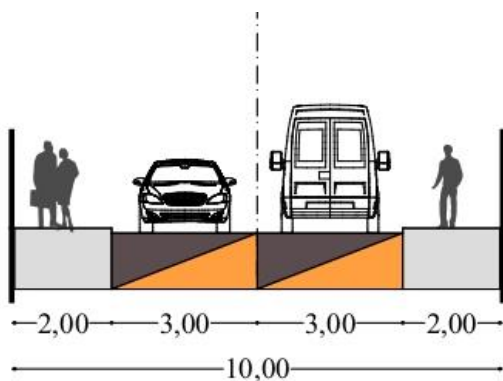
Profile stradale

Categoria III

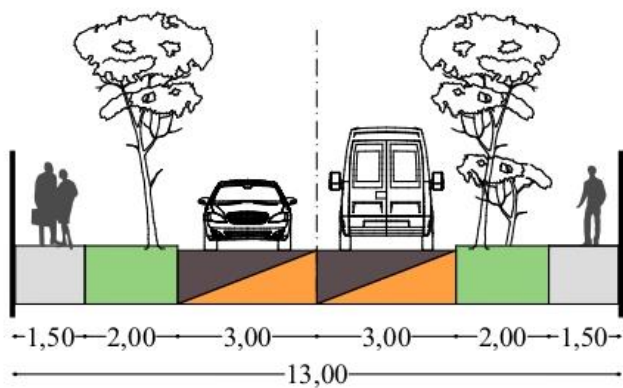
III. A profil stradă colectoare



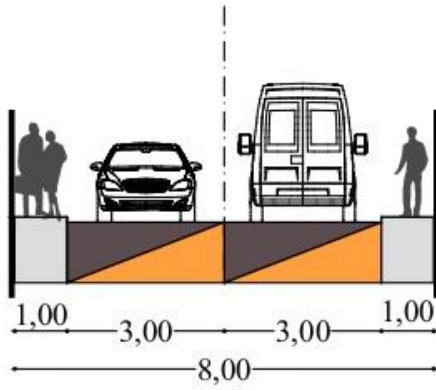
III. B profil stradă colectoare (bandă comună autovehicule și pistă de bicicliști)



III. C profil stradă colectoare (bandă comună autovehicule și pistă de bicicliști, zonă verde și trotuar)



III. D profil stradă colectoare (cu ampriză minimă)



Categoria IV

IV. A profil stradă de folosință locală (locuri de parcare paralele cu carosabilul cu ampriză totală minimă)

