

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CUPRINS

1. PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL LOCALITĂȚII.....	4
2. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE.....	6
L – Zona de locuit.....	7
Li – Zona pentru locuințe individuale – regim de înălțime P-P+2.....	7
✓ Li1 – zonă de locuințe individuale de tip urban	7
✓ Li2 – zonă de locuințe individuale de tip rural	10
✓ Lc – Zona pentru locuințe colective – regim de înălțime P+1-P+4	12
✓ Lv – Zona pentru locuințe sezoniere (case de vacanță)	14
✓ Zona pentru instituții publice și servicii.....	17
DP – Zona pentru instituții și dotări publice.....	17
✓ PS – Zona pentru dotări și servicii de interes public	19
✓ C – Zona dotărilor pentru culte.....	21
P – Zona unităților productive.....	22
✓ PI – Zona unităților de producție de tip industrial și de depozitare.....	22
✓ PA – Zona unităților de producție agricolă (exclusiv gospodării individuale).....	24
V – Zona spațiilor verzi	25
✓ Vp – Spații verzi plantate, parcuri și Vn – Spații verzi cu vegetație naturală.....	25
✓ VT – Zona pentru activități turistice și de recreere, inclusiv construcții aferente.....	26
și VS – Zona pentru activități de agrement și sport, inclusiv construcții aferente	26
Vpp – Zone/fâșii de protecție plantate.....	28
✓ GC – Zona pentru gospodărie comunală	28
Cim – Cimitire	28
TE – Zona construcțiilor aferente lucrărilor tehnico-edilitare	28
S – Zone cu destinație specială	28
Tr – Zona aferentă transportului rutier	28
Tf – Zona aferentă transportului feroviar.....	28
tA – Ape.....	29
ti – Terenuri ce necesită măsuri de protecție împotriva riscurilor naturale.....	29
3. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	30
U.T.R. 1.	31
U.T.R. 2.	33
U.T.R. 3.	35
U.T.R. 4.	36
U.T.R. 5.	37
U.T.R. 6.	38
U.T.R. 7.	40
U.T.R. 8.	42
U.T.R. 9.	43
U.T.R. 10.	44

U.T.R. 11.	46
U.T.R. 12.	47
U.T.R. 13.	48
U.T.R. 14.	49
U.T.R. 15.	50
U.T.R. 16.	51
U.T.R. 17.	52
U.T.R. 18.	53
U.T.R. 19.	54
U.T.R. 20.	55
U.T.R. 21.	56
U.T.R. 22.	57
U.T.R. 23.	58

întocmit
arh. Bakó Lóránt

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Prezentul Regulament a fost elaborat odată cu Planul Urbanistic General al municipiului Toplița, în baza prevederilor din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările ulterioare, Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată în 2004, cu completările ulterioare, Ordinul MLPAT nr. 91/1991, Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, având în vedere și prevederile altor legi și acte normative cu impact asupra planificării urbanistice.

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

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

Teritoriul pentru care se aplică prezentul Regulament este cel cuprins în limitele intravilanului municipiului Toplița și al localității aparținătoare Secu – așa cum a fost definit în planșele U3 și U3a (Reglementări urbanistice) din P.U.G., format din 23 de unități teritoriale de referință incluse într-un trup principal și șase trupuri aparținătoare. Împărțirea în U.T.R.-uri s-a făcut conform planșelor U6 și U6A. Criteriile de împărțire în U.T.R.-uri au fost: caracterul (omogenitatea urbanistică) a zonei, funcțiunea dominantă a zonei, delimitarea localităților componente, zone pentru care se prevede elaborarea de planuri urbanistice zonale sau de detaliu, posibilitatea delimitării prin limite fizice existente pe teren.

1. PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL LOCALITAȚII

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

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

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

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

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

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

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

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

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

În cazul în care cererea solicitantului pentru certificatul de urbanism nu se înscrie complet în reglementările specifice pentru parcela/parcelele respectivă – ca de exemplu funcțiuni admise cu condiționare, configurarea construcțiilor sau a parcelelor – dar nu contravine celor precizate mai sus, se va solicita elaborarea unui plan urbanistic de detaliu – studiu de amplasament, prin care se stabilesc condițiile specifice de aplicat. De asemenea, pentru parcele situate la limita dintre două zone funcționale adiacente este posibilă trecerea la utilizarea funcțională învecinată pe baza unui P.U.D. S.A., cu condiția ca această conversie să nu influențeze negativ vecinătățile.

În cazul solicitării autorizației de construire pentru obiective care reprezintă derogări majore față de prescripțiile cuprinse în P.U.G. – utilizări funcționale diferite de cele stabilite, cuprinderea unor suprafețe în intravilan, devieri mari față de reglementările din Regulament – se va proceda la elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale care vor urma aceeași procedură de avizare/aprobare ca și P.U.G. sau la reactualizarea acestuia.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- se va proteja pe cât posibil fondul construit existent.

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

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

2. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE

În intravilanul propus sunt cuprinse următoarele zone și subzone funcționale:

- L – Zona de locuit
 - Li – Zona pentru locuințe individuale – regim de înălțime P-P+2
 - Li1 – zonă de locuințe individuale de tip urban
 - Li2 – zonă de locuințe individuale de tip rural
 - Lc – Zona pentru locuințe colective — regim de înălțime P+1-P+4
 - Lv – Zona pentru locuințe sezoniere (case de vacanță)
- Zona pentru instituții publice și servicii
 - DP – Zona pentru instituții și dotări publice
 - PS – Zona pentru dotări și servicii de interes public
- C – Zona dotărilor pentru culte
- P – Zona unităților productive
 - PI – Zona unităților de producție de tip industrial și de depozitare
 - PA – Zona unităților de producție agricolă (exclusiv gospodării individuale)
- V – Zona spațiilor verzi
 - Vp – Spații verzi plantate, parcuri
 - Vn – Spații verzi cu vegetație naturală
 - VT – Zona pentru activități turistice și de recreere, inclusiv construcții aferente
 - VS – Zona pentru activități de agrement și sport, inclusiv construcții aferente
 - Vpp – Zone/fâșii de protecție plantate
- GC – Zona pentru gospodărie comunală
 - Cim – Cimitire
- TE – Zona construcțiilor aferente lucrărilor tehnico-edilitare
- S – Zone cu destinație specială
- Tr – Zona aferentă transportului rutier
- Tf – Zona aferentă transportului feroviar
- tA – Ape
- ti – Terenuri ce necesită măsuri de protecție împotriva riscurilor naturale

În extravilan se menționează o zonă distinctă, marcată prin traseul arterelor rutiere ocolitoare propuse. Aceste trasee se vor proteja pentru a nu împiedica posibilitatea realizării arterei. Pentru extravilan se vor aplica prevederile din Regulamentul General de Urbanism și a altor reglementări în vigoare, în primul rând cele referitoare la protecția mediului. La solicitarea amplasării oricărui obiectiv sau a oricărei activități în teritoriul extravilan se va efectua o evaluare adecvată privind impactul asupra factorilor de mediu.

În ariile naturale protejate de interes național sau comunitar de pe teritoriul administrativ al municipiului Toplița se vor aplica prevederile Planurilor de Management ale ariilor naturale protejate, care specifică toate activitățile permise în aceste arii.

În prezentul regulament, condițiile aplicabile pentru solicitările de certificat de urbanism și de autorizație de construire se prescriu pentru zone funcționale. Structura acestor prescripții este următoarea:

Secțiunea I – utilizarea terenurilor (funcțiuni)

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

Secțiunea II – condiții de amplasare și configurare a construcțiilor

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

Secțiunea III – ocuparea terenului

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

ZONE FUNCȚIONALE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

L – Zona de locuit

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

Li1 – zonă de locuințe individuale de tip urban

- cuprinde locuințe individuale sau colective mici, în regim de înălțime P-P+2, amplasate pe limita de proprietate sau retras, în regim de construire discontinuu sau continuu, cu ocupare mare a terenului, curți amenajate fără suprafețe mari în folosință agricolă, pe parcele relativ mici

Secțiunea I – utilizarea terenurilor (funcțiuni)

1. utilizări admise

- locuințe individuale sau colective mici cu maxim P+2 niveluri și anexe gospodărești în suprafață mai mică decât locuința, amplasate pe aliniament sau retrase față de acesta

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

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

2. utilizări admise cu condiții

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

- comerț cu amănuntul, alimentație publică sau prestări servicii de maxim 200 mp Acd, pe o parcelă, fără trafic important de persoane și mărfuri, negeneratoare de poluare

3. utilizări interzise

- funcțiuni comerciale și servicii cu Acd mai mare de 200 mp sau care generează trafic important sau produc poluare de orice fel

- activități productive ce depășesc dimensiunea unui atelier din gospodăria proprie (Acd maxim 50% din aria construită a locuinței, dar nu mai mult de 150 mp)

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

Secțiunea II – condiții de amplasare și configurare a construcțiilor

4. caracteristicile parcelelor – forme, dimensiuni, suprafețe

- parcela construibilă trebuie să fie de minim 150 mp pentru regim de construire cu front continuu (locuințe înșiruite) sau minim 200 mp pentru regim discontinuu (locuințe cuplate), respectiv 300 mp pentru construcții izolate
- frontul la stradă va fi de minim 8 m pentru regim continuu (locuințe înșiruite) sau minim 12 m pentru regim discontinuu (locuințe cuplate sau izolate)
- se pot efectua lotizări noi sau dezmembrări de parcele existente cu condiția respectării aliniatelor precedente
- dimensiunile parcelelor noi, învecinate (suprafețe și lungimi) nu trebuie să difere între ele cu mai mult de 100%

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

- construcțiile noi în general se amplasează aliniat cu cele existente
- sunt permise retrageri de minim 5 m față de limita de aliniere, cu condiția să nu afecteze aspectul stradal (calcane vizibile) și retragerile să nu depășească 20% din frontul stradal
- pe străzile (circulații publice) cu lățime mai mică de 6,00 m se va asigura o retragere față de limita de proprietate de minim 3,00 m, dar cu asigurarea profilului transversal minim prevăzut de norme
- pentru parcele de colț se respectă regimul de aliniere către ambele străzi
- construcțiile noi se pot amplasa înșiruit – regim continuu – cuplat sau izolat – regim discontinuu –; cele izolate pot fi amplasate la distanță mai mică de 2,00 m față de limita laterală de proprietate sau în interiorul parcelei (distanță mai mare de 2,00 m față de limită) în funcție de caracterul zonei, cu respectarea Codului Civil
- în regim de construire discontinuu, față de una din limitele laterale se va păstra o distanță de minim 3,00 m, dar distanța dintre două construcții nu va fi mai mică de ½ din înălțimea la cornișă/streașină a construcției mai înalte
- față de limita posterioară se recomandă păstrarea unei distanțe de 5,00 m, dacă obiceiu locului nu arată altfel
- pe aceeași parcelă, construcțiile pot fi amplasate izolat sau una în continuarea celeilalte, cu respectarea cumulată a prevederilor din acest articol
- dacă lungimea construcțiilor (în adâncimea parcelei) depășește 20,00 m, dar nu mai mult de 35,00 m, se va asigura o distanță de minim 4,00 m față de limita laterală a proprietății
- aceste prevederi sunt valabile și pentru extinderile construcțiilor existente

6. accese și circulații, staționarea vehiculelor

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

- staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulației publice

- în regim de construire continuu există următoarele posibilități:

a) retragerea față de limita de proprietate cu distanță de minim 5,00 m pentru a asigura loc de staționare în față (parcele cu lățime de sub 12,00 m)

b) gang de trecere de minim 3,50 m lățime

7. înălțimea construcțiilor

- regimul de înălțime este de maxim P+2, respectiv 9,00 m la streășină, cu respectarea distanței minime față de construcțiile de pe partea opusă a spațiului public de 1,5 x înălțimea construcției mai mari și de ½ din înălțimea construcției mai înalte pe partea laterală

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

- în cazul construcțiilor înșiruite sau a mai multor construcții amplasate la distanțe mai mici de 5,00 m se va urmări alinierea pe înălțime la construcția mai înaltă, dacă se respectă și celelalte prevederi din regulament

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

8. aspectul clădirilor

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

- toate construcțiile vor avea acoperiș șarpantă, preferabil cu pantă medie-mare

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

9. condiții de echipare tehnico-edilitară

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

- branșamentele noi se vor realiza preferabil îngropat

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

10. spații verzi, spații libere

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

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

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

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

11. împrejurimi

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

- împrejurimile spre stradă și cele opace pe celelalte laturi nu vor depăși înălțimea de 2,25 m

Secțiunea III – ocuparea terenului

12. procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- pentru parcele sub 500 mp: 40%

- pentru parcele între 500-1000 mp: 35%
- pentru parcele peste 1000 mp: 25%

13. coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- pentru parcele sub 500 mp: 1,0
- pentru parcele între 500-1000 mp: 0,9
- pentru parcele peste 1000 mp: 0,8

Li2 – zonă de locuințe individuale de tip rural

- cuprinde locuințe individuale sau colective mici în regim de înălțime P-P+2, în majoritate amplasate retras de la aliniament, în regim de construire discontinuu (izolat), cu ocupare mică a terenului, gospodării individuale de dimensiuni variabile, folosința agricolă a terenurilor fiind preponderentă.

Secțiunea I – utilizarea terenurilor (funcțiuni)

1. utilizări admise

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri și anexe gospodărești, retrase de la aliniament
- comerț cu amănuntul sau prestări servicii de mici dimensiuni (maxim 100 mp Acd, pe o parcelă) fără efecte negative asupra vecinătăților
- lăcașuri de cult de mici dimensiuni (volum construit maxim egal cu cel al locuinței ce se poate autoriza)

2. utilizări admise cu condiții

- dotări de interes public la nivel rezidențial, amplasate pe terenuri potrivite ca amplasament și orientare, de dimensiuni suficiente pentru a respecta celelalte prevederi, cu acces lesnicios; dacă suprafața desfășurată a construcțiilor depășește 200 mp, se va solicita întocmirea unui plan urbanistic de detaliu – studiu de amplasament (PUD – SA)
- comerț cu amănuntul, alimentație publică sau prestări servicii de maxim 200 mp Acd, pe o parcelă, fără trafic important de persoane și mărfuri, negeneratoare de poluare, cu program de funcționare maxim între orele 7,00-22,00

3. utilizări interzise

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

Secțiunea II – condiții de amplasare și configurare a construcțiilor

4. caracteristicile parcelelor – forme, dimensiuni, suprafețe

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

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

- construcțiile noi în general se amplasează aliniat cu cele existente
- sunt permise retrageri de minim 4 m față de aliniament, cu condiția să nu afecteze aspectul stradal
- pe străzile (circulații publice) cu lățime mai mică de 6,00 m se va asigura o retragere față de limita de proprietate de minim 3,00 m, dar cu asigurarea profilului transversal minim prevăzut de norme
- pentru parcele de colț se respectă regimul de aliniere către ambele străzi
- construcțiile noi se pot amplasa cuplat sau (recomandat) izolat; cele izolate pot fi amplasate la distanță mai mică de 2,00 m față de limita laterală de proprietate sau în interiorul parcelei (distanță mai mare de 2,00 m față de limită) în funcție de caracterul zonei, cu respectarea Codului Civil
- față de una din limitele laterale se va păstra o distanță de minim 3,50 m, dar distanța dintre două construcții nu va fi mai mică de ½ din înălțimea construcției mai înalte
- față de limita posterioară se recomandă păstrarea unei distanțe de 5,00 m, dacă obiceicul locului nu arată altfel
- pe aceeași parcelă, construcțiile pot fi amplasate izolat sau una în continuarea celeilalte, cu respectarea cumulată a prevederilor din acest articol
- dacă lungimea (în adâncimea parcelei) construcțiilor depășește 20,00 m, dar nu mai mult de 35,00 m, se va asigura o distanță de minim 4,00 m față de limita laterală a proprietății
- aceste prevederi sunt valabile și pentru extinderile construcțiilor existente și pentru anexele gospodărești

6. accese și circulații, staționarea vehiculelor

- fiecare parcelă va avea asigurat acces carosabil dintr-o circulație publică, de minim 3,00 m lățime; cele care nu îndeplinesc această condiție, sunt considerate neconstruibile
- staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulației publice

7. înălțimea construcțiilor

- regimul de înălțime este de maxim P+2, respectiv 9,00 m la streășină, cu respectarea distanței minime față de construcțiile de pe partea opusă a spațiului public de 1,5 x înălțimea construcției mai mari și de ½ din înălțimea construcției mai înalte pe partea laterală
- la construcții învecinate nu se admit diferențe de înălțimi mai mari de 1 nivel, dacă distanța dintre ele este mai mică de 5,00 m
- se admite supraetajarea sau mansardarea construcțiilor existente, cu respectarea aliniatelor de mai sus

8. aspectul clădirilor

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

- toate construcțiile vor avea acoperiș șarpantă, preferabil cu pantă medie-mare

9. condiții de echipare tehnico-edilitară

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

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

10. spații verzi, spații libere

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

- se va evita ocuparea cu construcții și platforme impermeabile a mai mult de POTmaxim + 20%

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

11. împrejurimi

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

- împrejurimile spre stradă și cele opace pe celelalte laturi nu vor depăși înălțimea de 2,25 m

Secțiunea III – ocuparea terenului

12. procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- pentru parcele sub 500 mp: 35%

- pentru parcele între 500-1000 mp: 30%

- pentru parcele peste 1000 mp: 20%

13. coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- pentru parcele sub 500 mp: 0,7

- pentru parcele între 500-1000 mp: 0,6

- pentru parcele peste 1000 mp: 0,5

Lc – Zona pentru locuințe colective – regim de înălțime P+1-P+4

- cuprinde locuințe colective medii (blocuri de locuințe) în regim de înălțime P+1-P+4, amplasate în unități rezidențiale (cartiere), conform unor planuri urbanistice, în general fără curți proprii (ale asociațiilor de proprietari)

Secțiunea I – utilizarea terenurilor (funcțiuni)

1. utilizări admise

- locuințe colective cu maxim P+4 niveluri, cu apartamente în proprietate privată (individuală sau ale unora asociații) sau publică (ale administrației locale – locuințe sociale)

- amenajări aferente locuințelor – garaje, parcuri, platforme de circulație, spații de joacă, spații verzi, platforme gospodărești

- se admite revitalizarea-restructurarea locuințelor existente în vederea ridicării gradului de confort

- construcții aferente echipării tehnico-edilitare a locuințelor

2. utilizări admise cu condiții

- dotări de interes public la nivel rezidențial (dispensar medical, creșă, grădiniță), amplasate la parterul blocurilor, cu acces direct din exterior, cu acordul proprietarilor; pentru creșe și grădinițe se va asigura teren împrejmuit de minim 100 mp

- comerț cu amănuntul, prestări servicii cu Acd sub 100 mp/unitate, fără trafic important de persoane și mărfuri, negeneratoare de poluare, amplasate la parterul blocurilor, cu acces la spațiile comerciale direct din exterior

- pe terenurile dintre blocurile existente se pot amplasa numai construcții provizorii de calitate arhitecturală ridicată, corelată cu amplasamentul, cu funcțiune comercială, dacă nu produc stâneniri vecinătăților (iluminare și ventilare, zgomot sau noxe de orice fel) și numai dacă nu ocupă locul altor amenajări necesare aferente locuințelor (parcage, locuri de joacă, platforme gospodărești); nu se admite depozitare în afara construcțiilor autorizate

- spațiile verzi și locurile de joacă vor avea prioritate față de platforme de circulație sau parcage, dar locurile de parcare vor avea prioritate față de alte construcții provizorii.

3. utilizări interzise

- funcțiuni comerciale și servicii cu Acd mai mare de 100 mp sau care generează trafic important sau produc poluare de orice fel

- activități productive

- activități de transport și servicii legate de acesta

- creșterea animalelor

- depozitare de orice fel

- construcții și amenajări pentru gospodărie comunală, cimitire

- construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare care presupun zone de protecție ce depășesc limitele terenului liber aferent dintre blocuri

- orice activitate ce produce poluare sau presupune prezența materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantități sau concentrații ce pot pune în pericol sănătatea oamenilor

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

Secțiunea II – condiții de amplasare și configurare a construcțiilor

4. caracteristicile parcelelor – forme, dimensiuni, suprafețe

- parcela construibilă trebuie să fie de minim 150 mp pentru regim de construire cu front continuu (construcții înșiruite) sau minim 200 mp pentru regim discontinuu (construcții cuplate), respectiv 300 mp pentru construcții izolate

- frontul la stradă va fi de minim 8 m pentru regim continuu sau minim 12 m pentru regim discontinuu

- se pot efectua lotizări noi sau dezmembrări de parcele existente cu condiția respectării aliniatelor precedente

- dimensiunile parcelelor noi, învecinate (suprafețe și lungimi) nu trebuie să difere cu mai mult de 100%

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

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

6. accese și circulații, staționarea vehiculelor

- fiecare construcție va avea asigurat acces carosabil de minim 3,00 m dintr-o circulație publică

- staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulației publice; se recomandă întocmirea unor documentații speciale – P.U.Z. – pentru asigurarea locurilor de parcare necesare, analizând indicii de motorizare existent și preconizat

7. înălțimea construcțiilor

- se admite mansardarea construcțiilor existente pentru extinderea locuințelor existente la ultimul nivel

8. aspectul clădirilor

- se va proteja aspectul unitar al construcțiilor existente
- pentru toate construcțiile se recomandă acoperiș șarpantă, preferabil cu pantă medie-mare
- pentru construcțiile anexă se va asigura un aspect calitativ similar cu cele principale
- nu se vor autoriza construcții anexe gospodărești pentru creșterea animalelor

9. condiții de echipare tehnico-edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare disponibile în zonă, inclusiv canalizarea pluvială, dacă există; se recomandă modernizarea rețelelor aferente blocurilor de locuințe
- branșamentele noi se vor realiza preferabil îngropat

10. spații verzi, spații libere

- suprafețele neocupate de construcții și platforme vor fi păstrate ca spații plantate
- din suprafețele de teren neconstruit minim 60% se va păstra ca spațiu verde plantat
- pentru fiecare 100 mp se va planta un arbore; pe terenuri în pantă se vor planta specii care ajută la stabilizarea terenului

11. împrejurimi

- împrejurimile vor fi armonizate cu arhitectura specifică zonei și cu construcțiile existente
- împrejurimile nu vor depăși înălțimea de 2,25 m

*Secțiunea III – ocuparea terenului***12. procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

- pentru construcții noi 30%

13. coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- pentru construcții noi 1,0

Lv – Zona pentru locuințe sezoniere (case de vacanță)

- zonele clasificate în acest fel cuprind amestecat locuințe individuale și case de vacanță, în regim de înălțime P-P+2, amplasate dispersat, în regim de construire discontinuu (izolat sau cuplat), cu terenuri mari libere

*Secțiunea I – utilizarea terenurilor (funcțiuni)***1. utilizări admise**

- locuințe sezoniere (case de vacanță)
- locuințe individuale sau colective mici cu maxim P+2 niveluri și anexe gospodărești în suprafață mai mică decât locuința, retrase de la limita proprietății către spațiul public
- dotări de interes turistic (pensiuni, vile, alimentație publică) de dimensiuni sub 200 mp Acd

2. utilizări admise cu condiții

- comerț cu amănuntul sau prestări servicii de maxim 200 mp Acd, pe o parcelă, negeneratoare de poluare

- dotările de interes turistic cu suprafața desfășurată a construcțiilor mai mare de 200 mp se vor realiza după întocmirea unui plan urbanistic de detaliu – studiu de amplasament (PUD – SA)

- construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare menite să deservească obiectivele de interes turistic

3. utilizări interzise

- funcțiuni comerciale și servicii cu Acd mai mare de 200 mp sau care produc poluare de orice fel

- activități productive

- activități de transport și servicii legate de acesta

- creșterea animalelor pentru producție

- depozitare en-gros sau de dimensiuni mai mari de 100 mp (inclusiv în spații deschise) sau de materiale re folosibile

- construcții și amenajări pentru gospodărie comunală, cimitire

- construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare care presupun zone de protecție ce depășesc limitele parcelei sau cu aspect ce nu se înscrie în cadrul existent

- orice activitate ce produce poluare sau presupune prezența materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantități sau concentrații ce pot pune în pericol sănătatea oamenilor

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

Secțiunea II – condiții de amplasare și configurare a construcțiilor

4. caracteristicile parcelelor – forme, dimensiuni, suprafețe

- parcela construibilă trebuie să fie de minim 200 mp pentru construcții cuplate, respectiv 300 mp pentru construcții izolate

- frontul la stradă va fi de minim 10 m

- se pot efectua lotizări noi sau dezmembrări de parcele existente cu condiția respectării aliniatelor precedente

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

- construcțiile noi în general se amplasează aliniat cu cele existente, dar pot fi amplasate și dispersat

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

- pentru parcele de colț se respectă regimul de aliniere către ambele străzi

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

- față de una din limitele laterale se va păstra o distanță de minim 3,00 m, dar distanța dintre două construcții nu va fi mai mică de ½ din înălțimea construcției mai înalte

- față de limita posterioară se recomandă păstrarea unei distanțe de 3,00 m

- pe aceeași parcelă, construcțiile pot fi amplasate izolat sau alipit, cu respectarea cumulată a prevederilor din acest articol

- aceste prevederi sunt valabile și pentru extinderile construcțiilor existente

- în zone neconstruite încă amplasarea construcțiilor se va stabili prin P.U.Z. sau P.U.D.

6. accesare și circulații, staționarea vehiculelor

- fiecare parcelă va avea asigurată acces carosabil dintr-o circulație publică, de minim 3,00 m lățime; cele care nu îndeplinesc această condiție, sunt considerate neconstruibile

- staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulației publice

7. înălțimea construcțiilor

- regimul de înălțime este de maxim P+2, respectiv 9,00 m la streșină, cu respectarea distanței minime față de construcțiile de pe partea opusă a spațiului public de 1,5 x înălțimea construcției mai mari și de ½ din înălțimea construcției mai înalte pe partea laterală

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

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

8. aspectul clădirilor

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

- construcțiile de interes turistic vor fi tratate cu grijă deosebită

- toate construcțiile vor avea acoperiș șarpantă, preferabil cu pantă medie-mare

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

9. condiții de echipare tehnico-edilitară

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

- branșamentele noi se vor realiza preferabil îngropat

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

10. spații verzi, spații libere

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

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

- se va evita ocuparea cu construcții și platforme impermeabile a mai mult de POTmaxim + 30%

- în spațiile verzi preferabil se vor planta arbori; pe terenuri în pantă se vor planta specii care ajută la stabilizarea terenului

11. împrejmuiri

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

- împrejmuirile nu vor depăși înălțimea de 2,25 m

- se recomandă împrejmuiri transparente, eventual dublate de garduri vii

Secțiunea III – ocuparea terenului**12. procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

- pentru parcele sub 500 mp: 30%

- pentru parcele între 500-1000 mp: 35%

- pentru parcele peste 1000 mp: 20%

13. coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- pentru parcele sub 500 mp: 0,8

- pentru parcele între 500-1000 mp: 0,7

- pentru parcele peste 1000 mp: 0,6

Zona pentru institutii publice și serviciiDP – Zona pentru institutii și dotări publice

- cuprinde funcțiuni complexe, majoritar instituții de interes public, dar și dotări de comerț și servicii, respectiv locuințe colective situate în construcții cu funcțiuni multiple, cu regim de înălțime P-P+4, cu ocupare medie-mare a terenului, fără suprafețe în folosință agricolă

*Secțiunea I – utilizarea terenurilor (funcțiuni)***1. utilizări admise**

- instituții și dotări de interes public, de nivel municipal sau de cartier, în general cu funcțiuni care permit accesul publicului la nivelul parterului

- lăcașuri de cult

2. utilizări admise cu condiții

- comerț cu amănuntul, alimentație publică sau prestări servicii reprezentative, fără efecte negative asupra vecinătăților

- locuințe comasate cu alte funcțiuni, în completarea acestora

- se pot menține unitățile productive existente, dacă se înscriu ca aspect și funcționare în caracterul zonei centrale

- spații verzi amenajate, dacă contribuie la ridicarea calității spațiului public, respectiv nu influențează negativ aspectul stradal (întreruperi de front)

3. utilizări interzise

- activități productive noi

- activități de transport și servicii legate de acesta

- activități de producție agricolă

- depozitare en-gros sau de dimensiuni mai mari de 100 mp (inclusiv în spații deschise) sau de materiale refolosibile

- construcții și amenajări pentru gospodărie comunală, cimitire

- construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare care presupun zone de protecție ce depășesc limitele construcției sau cu aspect ce nu se înscrie în cadrul existent

- orice activitate ce produce poluare sau presupune prezența materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantități sau concentrații ce pot pune în pericol sănătatea oamenilor

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

*Secțiunea II – condiții de amplasare și configurare a construcțiilor***4. caracteristicile parcelelor – forme, dimensiuni, suprafețe**

- parcela construibilă trebuie să fie de minim 200 mp

- pentru instituții publice se va asigura suprafața de teren necesară prevăzută prin reglementările în vigoare

- frontul la stradă va fi de minim 10 m, pentru regim continuu, respectiv 15,00 m pentru regim discontinuu

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

- construcțiile noi în general se amplasează aliniat cu cele existente

- sunt permise retrageri de minim 5 m față de limita de aliniere existentă, dacă acesta contribuie la caracterul reprezentativ, cu condiția să nu afecteze aspectul stradal (calcanе vizibile)

- pentru parcele de colț se respectă regimul de aliniere către ambele străzi sau se prevăd retrageri pentru asigurarea vizibilității în intersecții
- construcțiile noi se pot amplasa regim continuu – înșiruit, cuplat – sau izolat, în funcție de caracterul construcției și al zonei
- în regim de construire discontinuu, distanța dintre două construcții nu va fi mai mică de $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției mai înalte
- în general se va urmări mascarea calcanelor pe limitele de parcele

6. accese și circulații, staționarea vehiculelor

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

7. înălțimea construcțiilor

- regimul de înălțime este de maxim P+4, respectiv 18,00 m la streășină, cu respectarea distanței minime față de construcțiile de pe partea opusă a spațiului public de 1,5 x înălțimea construcției mai mari și de $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției mai înalte pe partea laterală
- se admit local și înălțimi mai mari, cu rol de accent, pe suprafețe ce nu depășesc 30% din aria construită a clădirii
- la construcții învecinate nu se admit diferențe de înălțimi mai mari de 1 nivel, dacă distanța dintre ele este mai mică de 5,00 m; în general se va urmări corelarea cu înălțimea construcțiilor învecinate
- se admite supraetajarea sau mansardarea construcțiilor existente, cu respectarea aliniatelor de mai sus

8. aspectul clădirilor

- clădirile din această zonă vor avea caracter reprezentativ, ca atare se propun soluții arhitecturale menite să sublinieze acest fapt
- construcțiile noi se vor integra în caracterul zonei și se vor armoniza cu construcțiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcția existentă
- construcțiile se recomandă să fie cu acoperiș șarpantă, preferabil cu pantă medie-mare
- se va evita amplasarea de antene parabolice sau aparate exterioare de aer condiționat pe fațadele către spațiile publice, dacă nu au fost proiectate integrat în fațadă

9. condiții de echipare tehnico-edilitară

- toate clădirile principale vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare disponibile în zonă, inclusiv canalizarea pluvială, dacă există
- branșamentele noi se vor realiza preferabil îngropat

10. spații verzi, spații libere

- suprafețele neocupate de construcții și platforme vor fi păstrate ca spații plantate; se vor proteja arborii existenți
- suprafețele plantate vizibile din circulația publică se vor trata ca grădini-spații verzi îngrijite
- se propune păstrarea unor suprafețe plantate în conformitate cu reglementările în vigoare, dar nu mai puțin de 20% din teren
- pentru fiecare 100 mp se va planta un arbore; pe terenuri în pantă se vor planta specii care ajută la stabilizarea terenului
- pe spații de circulație pietonală de minim 2,50 m se pot amplasa jardiniere

11. împrejuriri

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

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

Secțiunea III – ocuparea terenului

12. procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- pentru parcele sub 500 mp: 60%

- pentru parcele peste 500 mp: 50%

sau conform normelor

13. coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- pentru parcele sub 500 mp: 2,4

- pentru parcele peste 500 mp: 2,0

sau conform normelor specifice funcțiunii

PS – Zona pentru dotări și servicii de interes public

- cuprinde funcțiuni complexe, majoritar dotări de comerț, alimentație publică și servicii, repsectiv locuințe colective situate în construcții cu funcțiuni multiple, cu regim de înălțime P-P+4, cu ocupare medie-mare a terenului, fără suprafețe în folosință agricolă

Secțiunea I – utilizarea terenurilor (funcțiuni)

1. utilizări admise

- comerț cu amănuntul, alimentație publică sau prestări servicii reprezentative, fără efecte negative asupra vecinătăților, funcțiuni care permit accesul publicului la nivelul parterului

- locuințe comasate cu alte funcțiuni, în completarea acestora

2. utilizări admise cu condiții

- instituții și dotări de interes public, dacă pot fi asigurate condițiile de amplasare a acestora

- se pot menține unitățile productive existente, dacă se înscriu ca aspect și funcționare în caracterul zonei centrale

- lăcașuri de cult, dacă pot fi asigurate condițiile de amplasare a acestora

- spații verzi amenajate, dacă contribuie la ridicarea calității spațiului public, repsectiv nu influențează negativ aspectul stradal (întreprinderi de front)

- unitățile de alimentație publică cu servire de alcool vor fi amplasate la distanța minimă de 100 m față de școli, grădinițe sau lăcașuri de cult

3. utilizări interzise

- activități productive noi

- activități de transport și servicii legate de acesta

- activități de producție agricolă

- depozitare en-gros sau de dimensiuni mai mari de 100 mp (inclusiv în spații deschise) sau de materiale re folosibile

- construcții și amenajări pentru gospodărie comunală, cimitire

- construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare care presupun zone de protecție ce depășesc limitele construcției sau cu aspect ce nu se înscrie în cadrul existent

- orice activitate ce produce poluare sau presupune prezența materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantități sau concentrații ce pot pune în pericol sănătatea oamenilor

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

Secțiunea II – condiții de amplasare și configurare a construcțiilor

4. caracteristicile parcelelor – forme, dimensiuni, suprafețe

- parcela construibilă trebuie să fie de minim 200 mp

- frontul la stradă va fi de minim 10 m, pentru regim continuu sau minim 12 m pentru regim discontinuu

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

- construcțiile noi în general se amplasează aliniat cu cele existente

- sunt permise retrageri de minim 5 m față de limita de aliniere, cu condiția să nu afecteze aspectul stradal (calcan vizibile)

- pentru parcele de colț se respectă regimul de aliniere către ambele străzi sau se prevăd retrageri pentru asigurarea vizibilității în intersecții

- construcțiile noi se pot amplasa regim continuu – înșiruit – sau discontinuu, în funcție de caracterul construcției și al zonei

- în regim de construire discontinuu, distanța dintre două construcții nu va fi mai mică de $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției mai înalte

- în general se va urmări mascarea calcanelor pe limitele de parcele

6. accese și circulații, staționarea vehiculelor

- fiecare parcelă va avea asigurat acces carosabil dintr-o circulație publică, de minim 3,00 m lățime; cele care nu îndeplinesc această condiție, sunt considerate neconstruibile

- se va asigura accesul vehiculelor de pompieri la fiecare construcție

- staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulației publice

- se va asigura accesul la spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare

7. înălțimea construcțiilor

- regimul de înălțime este de maxim P+4, respectiv 18,00 m la streșină, cu respectarea distanței minime față de construcțiile de pe partea opusă a spațiului public de $1,5 \times$ înălțimea construcției mai mari și de $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției mai înalte pe partea laterală

- se admit local și înălțimi mai mari, cu rol de accent, pe suprafețe ce nu depășesc 30% din aria construită a clădirii

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

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

8. aspectul clădirilor

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

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

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

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

- pentru biserici ortodoxe se va asigura o retragere de minim 5,00 m și posibilitatea înconjurării

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

6. accese și circulații, staționarea vehiculelor

- toate parcelele, inclusiv incinta lăcașurilor de cult vor avea asigurat acces carosabil dintr-o circulație publică, de minim 3,00 m lățime

- staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulației publice

- se va asigura accesul persoanelor cu dificultăți de deplasare

7. înălțimea construcțiilor

- înălțimea construcțiilor de cult nu se limitează

- celelalte construcții vor respecta prescripțiile pentru zonele adiacente

8. aspectul clădirilor

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

9. condiții de echipare tehnico-edilitară

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

- bransamentele noi se vor realiza preferabil îngropat

10. spații verzi, spații libere

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

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

- se recomandă păstrarea unor suprafețe plantate de minim 40% din suprafața terenului

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

11. împrejurimi

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

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

Secțiunea III – ocuparea terenului

12. procent maxim de ocupare a terenului (POT)

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

13. coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

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

P – Zona unităților productive

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

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

Secțiunea I – utilizarea terenurilor (funcțiuni)

1. utilizări admise

- activități productive de tip industrial, meșteșugăresc

- activități de transport și servicii legate de acesta

- depozitare și transfer de mărfuri

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

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

9. condiții de echipare tehnico-edilitară

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

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

- bransamentele noi se vor realiza preferabil îngropat

10. spații verzi, spații libere

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

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

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

- pe suprafețele verzi se vor planta arbori

11. împrejuriri

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

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

Secțiunea III – ocuparea terenului

12. procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- conform necesităților tehnologice, dar recomandat sub 50%

13. coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

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

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

- cuprinde funcțiuni de producție de tip agro-zootehnic

Secțiunea I – utilizarea terenurilor (funcțiuni)

1. utilizări admise

- activități de producție agricolă, agrozootehnică

2. utilizări admise cu condiții

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

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

3. utilizări interzise

- orice alte activități în afara celor admise

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

Secțiunea II – condiții de amplasare și configurare a construcțiilor

4. caracteristicile parcelelor – forme, dimensiuni, suprafețe

- conform necesităților tehnologice și de protecție a vecinătăților

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

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

6. **accese și circulații, staționarea vehiculelor**
 - fiecare parcelă va avea sigurat acces carosabil dintr-o circulație publică minim 4,00 m lățime
 - manevrarea autovehiculelor se va realiza numai în incintă
 - se va asigura accesul vehiculelor de pompieri la fiecare construcție
 - staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulației publice
 7. **înălțimea construcțiilor**
 - regimul de înălțime recomandat P, maxim P+2
 8. **aspectul clădirilor**
 - construcțiile noi se vor integra în caracterul zonei și se vor armoniza construcțiile învecinate
 9. **condiții de echipare tehnico-edilitară**
 - se va asigura preepurarea apelor uzate, respectarea normelor sanitare
 10. **spații verzi, spații libere**
 - conform specificului funcțional
 11. **împrejmuiri**
 - împrejmuirile vor fi preferabil transparente
- Secțiunea III – ocuparea terenului**
12. **procent maxim de ocupare a terenului (POT)**
 - conform necesităților tehnice, dar recomandat sub 30%
 13. **coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**
 - conform necesităților tehnice, dar recomandat sub 0,3

V – Zona spațiilor verzi

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

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

Secțiunea I – utilizarea terenurilor (funcțiuni)

1. **utilizări admise**
 - spații plantate și amenajări aferente (alei, mobilier urban, lucrări de artă, vegetație naturală, lucrări de întreținere a acestora)
2. **utilizări admise cu condiții**
 - construcții de dimensiuni reduse, maxim 15,00 mp, cu funcțiune complement (adăpost, pavilion deschis) fără a depăși 3% din suprafața spațiului verde
3. **utilizări interzise**
 - orice activitate care presupune construcții în afara celor din aliniatul precedent
 - lucrări de terasamente care periclitează stabilitatea construcțiilor învecinate
 - se interzice schimbarea destinației spațiilor verzi, reducerea suprafeței lor sau strămutării lor

Secțiunea II – condiții de amplasare și configurare a construcțiilor

4. **caracteristicile parcelor – forme, dimensiuni, suprafețe**
 - conform proiectului de specificitate, în limitele precizate
5. **amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele de proprietate și unele fațade de celelalte**
 - conform proiectului de specificitate, în limitele precizate
6. **accese și circulații, staționarea vehiculelor**
 - se va asigura acces carosabil la spațiul verde, pentru lucrări de întreținere

- staționarea autovehiculelor se va asigura în afara acestor zone
- în spațiile verzi amenajate se va asigura accesul persoanelor cu dificultăți de deplasare

- la spațiile verzi adiacente cursurilor majore de apă (râul Mureș, pârâul Toplița) se va asigura accesul public pietonal, unde este posibil

7. înălțimea construcțiilor

- parter, conform proiectului de specialitate

8. aspectul clădirilor

- aspectul clădirilor va fi în concordanță cu funcțiunea

9. condiții de echipare tehnico-edilitară

- conform proiectului de specialitate

10. spații verzi, spații libere

-

11. împrejurimi

- se realizează împrejurimi (transparente) numai pentru protecția obiectelor/arborilor de valoare, conform proiectului de specialitate

Secțiunea III – ocuparea terenului

12. procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- conform proiectului de specialitate

13. coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- conform proiectului de specialitate

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

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

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

Secțiunea I – utilizarea terenurilor (funcțiuni)

1. utilizări admise

- activități legate de turism, sport, agrement (cazare, baze sportive, inclusiv comerț și alimentație publică de interes turistic)
- locuințe de serviciu comasate cu alte funcțiuni, în completarea acestora
- spații verzi amenajate sau cu vegetație naturală

2. utilizări admise cu condiții

- construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare necesare funcționării

3. utilizări interzise

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

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

Secțiunea II – condiții de amplasare și configurare a construcțiilor

4. caracteristicile parcelor – forme, dimensiuni, suprafețe

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

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

- în cazul parcelor de sub 2000 mp existente se vor respecta reglementările pentru zona învecinată cea mai apropiată
- pentru alte parcele se va întocmi P.U.Z., P.U.D. sau studiu de amplasament

6. accese și circulații, staționarea vehiculelor

- fiecare parcelă va avea asigurat acces carosabil dintr-o circulație publică, de minim 3,00 m lățime; cele care nu îndeplinesc această condiție, sunt considerate neconstruibile

- pentru construcții și amenajări sportive se vor asigura accese și parcaje conform normelor

- se va asigura accesul vehiculelor de pompieri la fiecare construcție
- staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulației publice
- se va asigura accesul la spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare

7. înălțimea construcțiilor

- regimul de înălțime este de maxim P+3, respectiv 15,00 m la streșină, dar se recomandă maxim P+2, cu respectarea distanței minime față de construcțiile de pe partea opusă a spațiului public de 1,5 x înălțimea construcției mai mari și de ½ din înălțimea construcției mai înalte pe partea laterală

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

8. aspectul clădirilor

- clădirile din această zonă vor avea caracter reprezentativ, ca atare se propun soluții arhitecturale conforme
- construcțiile noi se vor integra în caracterul zonei și se vor armoniza cu construcțiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcția existentă
- construcțiile vor fi cu acoperiș șarpantă, preferabil cu pantă medie-mare
- se va evita amplasarea de antene parabolice sau aparate exterioare de aer condiționat pe fațadele către spațiile publice, dacă nu au fost proiectate integrat în fațadă

9. condiții de echipare tehnico-edilitară

- toate clădirile principale vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare disponibile în zonă, inclusiv canalizarea pluvială, dacă există
- bransamentele noi se vor realiza preferabil îngropat

10. spații verzi, spații libere

- suprafețele neocupate de construcții și platforme vor fi păstrate ca spații plantate; se vor proteja arborii existenți
- se propune păstrarea unor suprafețe plantate în conformitate cu reglementările în vigoare, dar nu mai puțin de 50% din teren
- pe suprafețele verzi fără altă folosință (plajă, sport) se vor planta arbori

11. împrejurimi

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

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

Secțiunea III – ocuparea terenului

12. procent maxim de ocupare a terenului (POT)

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

13. coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- maxim 0,9, respectiv conform normelor (pentru amenajări sportive)

Vpp – Zone/fâșii de protecție plantate

- zone de protecție sanitară sau tehnică (linii electrice)

- nu se admit construcții supraterane în aceste zone în afara celor tehnice aferente

GC – Zona pentru gospodărie comunală

- se subordonează reglementărilor specifice, toate construcțiile și amenajările se realizează pe bază de proiecte de specialitate

- nu cuprinde funcțiunile auxiliare – transport, administrație – care fac parte din alte zone funcționale

Cim – Cimitire

- zone cu funcțiune specifică, în care activitatea de construire se desfășoară pe bază de proiecte care cuprind toată incinta

- extinderea incintelor se realizează cu respectarea normelor sanitare, cu înconjurare cu spații verzi plantate

TE – Zona construcțiilor aferente lucrărilor tehnico-edilitare

- zonă supusă reglementărilor specifice, toate construcțiile și amenajările se realizează pe bază de proiecte de specialitate

- construcțiile din incinte se vor subordona – în măsura permisă de norme – reglementărilor din zonele adiacente (condiții de amplasare și conformare a construcțiilor, ocuparea terenului, în afara construcțiilor cu caracter strict tehnologic)

S – Zone cu destinație specială

- unități militare, de poliție, jandarmerie, protecție civilă, paza contra incendiilor, supuse reglementărilor specifice, aprobate de ministerele în a căror subordine se află

- zona stației meteo, de asemenea supusă reglementărilor specifice; construcțiile noi se autorizează cu respectarea acestor norme și – în măsura în care nu se contrazic – a reglementărilor referitoare la zonele adiacente

Tr – Zona aferentă transportului rutier

- zona circulațiilor rutiere (străzi, drumuri) inclusiv fâșiile aferente (trotuare, rigole, fâșii de protecție), integrate în celelalte zone funcționale

- nu cuprind serviciile aferente (funcțiuni auxiliare) circulației și transporturilor, care sunt înglobate în alte zone funcționale (de regulă zone de producție industrială) și se supun reglementărilor acestora

Tf – Zona aferentă transportului feroviar

- cuprinde zona căii ferate și a construcțiilor și amenajărilor aferente, inclusiv oară gării de cale ferată

- activitatea de construire se realizează pe bază de proiecte de specialitate, mai puțin construcțiile cu caracter public
- construcțiile cu caracter public se subordonează reglementărilor referitoare la zonele dotărilor de interes public (DP, PS)

tA – Ape

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

ti – Terenuri ce necesită măsuri de protecție împotriva riscurilor naturale

- zone suprapuse parțial peste alte zone funcționale – existența riscurilor naturale anulează reglementările referitoare la zonele funcționale respective, până la eliminarea riscurilor
- eliminarea riscurilor se realizează cu amenajări și construcții specifice, pe bază de proiecte de specialitate și se constată de forurile competente, care vor aviza orice proiect supus autorizării în aceste zone

3. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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

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

zpa – limita zonei de protecție a siturilor arheologice reperate (conform Repertoriului Arheologic Național). Având la bază cele cuprinse în Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic, cu modificările și completările ulterioare: nu se vor elibera autorizații de construire decât după descărcarea de sarcină arheologică a terenului, pe baza avizului favorabil emis de organele teritoriale ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național. Dacă se descoperă cu ocazia lucrărilor de descărcare arheologică vestigii care necesită păstrare și conservare in situ, autorizația de construire nu se eliberează sub nici o formă. Orice descoperire arheologică ulterioară evidențiată în R.A.N. se va proteja în aceleași condiții.

zpm – limita zonei de protecție față de obiective cu valoare de patrimoniu (monumente istorice și de arhitectură, conform clasificării din Lista Monumentelor din 2004, cu completările ulterioare). Având la bază prevederile din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată în anul 2006, cu completările și modificările ulterioare, în zona de protecție autorizațiile de construire se vor elibera numai pe baza avizului favorabil emis de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau organele teritoriale ale acestuia (după caz). Transformările din zona de protecție a monumentelor trebuie să vizeze punerea în valoare a acestora. Obiectivele clasate ca monumente nu pot fi demolate și orice intervenție asupra acestora se va autoriza numai în condițiile avizului sus menționat.

zpp – limita zonei protejate cu valoare peisagistică

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

zpc – zone protejate față de construcții și culoare

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

IDC – interdicție definitivă de construire

întocmit
arh. Bakó Lóránt

