

ASSA GRUP



PROIECTARE ȘI CONSULTANȚA
ÎN CONSTRUCȚII

CONTUREAZĂ CU NOI... VIITORUL !

Birouri / adresa
de contact :

Sediu central:

Tel:

Tel/Fax:

E-mail:

Home:

Home:

Sibiu, Str. Constantin Noica nr. 62

Mediaș, str. Mihai Eminescu nr.1

0269 236933

0269 243660

assagrup@gmail.com

www.assagrup.ro

www.assagrup.ro



Certificat nr.
cQ-2933/08c



Certificat nr.
cE-2933/08c



Certificat nr.
36.612/A/000
1/UK/Em

NUMĂR DE ÎNREGISTRARE INTERN

747/013/2010

PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA CÎRȚA JUDEȚUL SIBIU

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR: COMUNA CÎRȚA, JUDEȚUL SIBIU

AMPLASAMENT: TERITORIUL ADMINISTRATIV AL COMUNEI CÎRȚA

**Sibiu,
Ianuarie 2010**

**Director general,
ing. Delia POPOVICI**



COLECTIV DE ELABORARE**Șef lucrare:**

arh. Andrei PÎCĂ

**Membri în colectiv:**

ing. Corneliu NĂSTURĂȘ

ing. geolog Iulian IVAS

geogr. Mariana - Anca PĂCURAR

tehn. topo. Teodor COTOR

ec. Adriana SABĂU

tehn. pr. Constantin DAMIAN

Director general,
ing. Delia POPOVICI

BORDEROU**A. PIESE SCRISE**

1. PAGINA DE TITLU
2. COLECTIV DE ELABORARE
3. BORDEROU
4. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Cap. I. Dispoziții generale

- 1.1. Rolul R.L.U. aferent P.U.G. comuna CÎRȚA;
- 1.2. Baza legală a R.L.U.;
- 1.3. Domeniul de aplicare al R.L.U.

Cap. II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

- 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului în teritoriul administrativ;
- 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public în teritoriul administrativ;
- 2.3. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului în intravilanul localității;
- 2.4. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public în intravilan.

Cap. III. Zonificarea teritoriului intravilan

- 3.1. Considerații generale;
- 3.2. Zone și subzone funcționale.

Cap. IV. Prevederile R.L.U. la nivel de zone și subzone funcționale

- 4.1. Zona centrală;
- 4.2. Zona de locuințe și funcțiuni complementare;
- 4.3. Zona unităților industriale;
- 4.4. Zona unităților agrozootehnice;
- 4.5. Zona de sport – turism – agrement – spații verzi;
- 4.6. Zona de gospodărire comunală;
- 4.7. Zona de echipare edilitară;
- 4.8. Zona căilor de comunicații.

**Cap. V. Prevederile R.L.U. la nivelul unităților teritoriale de referință**

- 5.1. Considerații generale;
- 5.2. Unități Teritoriale de Referință;

Cap. VI. Anexe (extrase din R.L.U. și alte publicații)

- 6.1. Amplasarea construcțiilor în funcție de destinația lor ulterioară;
- 6.2. Condiții de ocupare a terenurilor;
- 6.3. Orientarea construcțiilor;
- 6.4. Accese carosabile;
- 6.5. Parcaje;
- 6.6. Spații verzi și plantate;
- 6.7. Recomandări privind zona de protecție istorică
- 6.8. Dicționar de termeni utilizați în regulament.

B. PIESE DESENATE

Schema împărțirii localității în U.T.R-uri. - sat Cîrța

U.T.R. 1

U.T.R. 2

U.T.R. 3

U.T.R. 4, U.T.R. 5

U.T.R. 6

U.T.R. 7

U.T.R. 8

U.T.R. 9, U.T.R. 10, U.T.R. 11

U.T.R. 12, U.T.R. 13

Planșa nr. 1

Planșa nr. 2

Planșa nr. 3

Planșa nr. 4

Planșa nr. 5

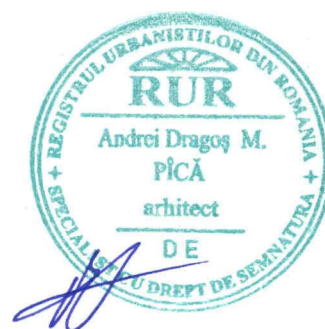
Planșa nr. 6

Planșa nr. 7

Planșa nr. 8

Planșa nr. 9

Planșa nr. 10



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- **Capitolul I:**
Dispoziții generale
- **Capitolul al II - lea:**
Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor
- **Capitolul al III - lea:**
Zonificarea teritoriului intravilan
- **Capitolul al IV - lea:**
Prevederile R.L.U. la nivelul zonelor funcționale
- **Capitolul al V - lea:**
Prevederile R.L.U. la nivelul U.T.R.
- **Capitolul al VI - lea:**
Anexe (Extrase din R.L.U. și alte publicații)

CAPITOLUL I DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Cîrța

1.1.1 Regulamentul Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic General al comunei Cîrța, însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.G., referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor din satele comunei Cîrța, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996. R.L.U. și este o documentație de urbanism cu caracter reglementar.

1.1.2

- a. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul administrativ al comunei Cîrța în intravilan cât și în extravilan, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției.
- b. 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.

1.1.3 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.

1.1.4 Modificarea, prin Planuri Urbanistice Zonale, a reglementărilor aprobate prin Plan Urbanistic General pentru zone ale unei unități teritoriale de referință, trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul urban atât ale zonei de studiu, cât și ale teritoriului învecinat. Dacă modificarea este elaborată pentru zone ale unei unități teritoriale de referință, coeficientul de utilizare a terenului nu-l va depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

1.2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism

1.2.1. Regulamentul Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic General al comunei Cîrța este întocmit cu respectarea următoarelor acte și normative în vigoare:

- Legea nr.350/2001 completată ulterior prin O.G nr.69/2004, Legea nr. 289/2006, O.G nr.18/2007, Legea 168/2007, O.G nr.27/2008 și Legea nr.242/2009– privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr.5/2000 – privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului național pentru zonele protejate;
- Indicativul GP 38/1999 aprobat prin ordinul M.L.P.T.L. nr. 13/N/1999 - ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic general;
- Indicativul GN 007/2007 aprobat prin ordinul M.L.P.T.L. nr. 21/N/2000 - privind elaborarea documentațiilor PUG și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U);
- Legea nr. 10/1995 completată ulterior prin H.G. 498/2001, Legea nr. 587/2002 și Legea nr. 123/2007- referitoare la calitatea în construcții;
- Legea 50/1991 completată prin O.U.G 122/2004, Legea nr. 119/2005, Legea nr. 52/2006, Legea nr. 274/2006, Legea nr. 376/2006, Legea nr. 117/2007, Legea nr. 101/2008, Legea nr. 184/2008, O.U.G 214/2008, O.U.G 228/2008, O.U.G 18/2009 aprobate prin Legea nr. 261/2009 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
 - O.U.G. 195/2005 rectificată prin Legea nr. 265/2006, O.U.G 57/2007, O.U.G 114/2007, O.U.G 164/2008 - privind protecția mediului;
 - Legea nr. 107/1996 cu modificările și completările date de H.G 83/1997 abrogată prin H.G 948/1999, Legea nr. 192/2001, O.U.G 107/2002 aprobată cu modificări prin Legea nr. 404/2003 și modificată prin O.U.G 73/2005, Legea nr. 404/2003, Legea nr. 310/2004, O.U.G 12/2007 și O.U.G 130/2007– legea apelor;
 - Legea nr. 340/2007 - cu referire la legea fondului funciar;
 - Legea nr. 215/2001 modificată prin O.U.G 20/2008, O.U.G 35/2008, O.U.G 66/2008, Legea nr. 131/2008 - legea administrației publice locale;
 - Legea nr. 7/1996 – legea cadastrului și publicității imobiliare;
 - Legea nr. 41/1995 - privind protejarea patrimoniului cultural național;
 - Legea nr. 213/1998 modificată prin O.U.G 206/2000 aprobată prin Legea nr. 713/2001, Legea nr. 241/2003 - referitoare la proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Alte acte normative.

1.3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

- 1.3.1.** Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. comuna Cîrța cuprinde norme (permisiuni și restricții), pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, aflate atât în intravilanul cât și în extravilanul localităților, în cadrul teritoriului administrativ.
- 1.3.2.** Extravilanul comunei Cîrța se va amenaja în corelație cu prevederile Planului de Amenajare a Teritoriului Administrativ (P.A.T.), documentație ce se va elabora, aviza și aproba separat de P.U.G.
- 1.3.3.** Intravilanul comunei Cîrța cuprinde trupul de bază – satul Cîrța, satul Poienița, la care se adaugă un număr de 5 trupuri de intravilan. Acestea sunt evidențiate în planșele nr. 1 și 3 „Încadrare în teritoriu”, respectiv "Reglementări urbanistice - Zonificare".
- 1.3.4.** Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșele menționate va fi marcat pe teren prin borne, care vor fi amplasate prin grija Consiliului Local, ulterior aprobării Planului Urbanistic General.
- 1.3.5.** Reglementarea activității de construire, pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. comuna Cîrța, se va desfășura după cum urmează:
 - a.** Pentru locuințe individuale și anexele acestora din interiorul intravilanului stabilite prin prezenta documentație, prin autorizare directă de către Primarul comunei în colaborare cu Consiliul Județean Sibiu conform prevederilor Legii 50/1991 completată prin Legea 453/2001, Legea 401/2003 și O.U.G. 214/2008;
 - b.** 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.A.C., P.U.D. sau P.U.Z. avizate de Comisia Județeană de Urbanism), de către Președintele Consiliului Județean Sibiu;
 - c.** 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 Președintele Consiliului Județean Sibiu;
 - d.** Pentru construcțiile cu caracter militar și special, autorizarea și execuția se realizează în condițiile stabilite prin lege;
 - e.** Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția să se asigure compatibilitatea între funcția de bază a construcției și funcțiunea dominantă a zonei stabilite prin prezentul R.L.U., conform anexei nr. 1, din care, se subliniază:

- 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 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 sau zonele în zonele rezidențiale, 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.
- f.** 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;

- g. Reglementările din prezentul R.L.U. vor permite identificarea cu exactitate a zonelor unde autorizarea construirii impune elaborarea altor documentații de urbanism (P.U.Z., P.U.D.).
- 1.3.6. Zonificarea funcțională s-a stabilit în funcție de categoriile de activități desfășurate și de ponderea acestora în teritoriu. Zonificarea funcțională este evidențiată în planșa nr. 3 unde sunt stabilite condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, obligatoriu de respectat în cadrul fiecărei zone funcționale.
- 1.3.7. 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.



CAPITOLUL II

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului în teritoriul administrativ

- 2.1.1. Funcțiunile principale ale extravilanului comunei Cîrța sunt acelea de teren agricol și silvic. Folosițele terenului agricol din extravilanul orașului sunt evidențiate în planșa nr. 1, "Încadrare în teritoriu".
- 2.1.2. Autorizarea execuției construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole în extravilan se supune prevederilor articolului 3 din R.G.U.
- 2.1.3. 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 pentru animale;
 - b. Rețele tehnico - edilitare, amplasate în imediata apropiere a căilor de comunicație existente.
- 2.1.4. 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.
- 2.1.5. 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.
- 2.1.6. Pe teritoriul administrativ al comunei Cîrța se stabilesc următoarele categorii de terenuri cu valori naturale, care sunt protejate prin prezentul Regulament Local de Urbanism:
 - a. Cursuri de apă și lacuri;
 - b. Terenuri cu vegetație și faună forestieră.
- 2.1.7. Autorizarea amplasării de construcții pe terenurile cu valori naturale și/sau antropice protejate prin prezentul regulament este interzisă.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public în teritoriul administrativ

- 2.2.1. Este interzisă amplasarea de construcții, chiar temporare, în zonele de risc natural (zona versanților pârâului ce traversează satul Poienița), cu excepția acelor construcții și amenajări care au ca scop înlăturarea riscului respectiv.

- 2.2.2.** 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, (20 m pt. DJ și max. 18 m pt. DC) 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.
- 2.2.3.** 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.
- 2.2.4.** 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).

2.3. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului în intravilanul localităților

- 2.3.1.** Funcțiunea principală a localităților comunei Cîrța este locuirea, iar principalul beneficiar al activității de reglementare este populația acestora. Toate reglementările vor avea în vedere dezvoltarea durabilă a satelor, prin asigurarea necesităților locuitorilor actuali cât și a generațiilor viitoare.
- 2.3.2.** 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.
- 2.3.3.** Prin emiterea autorizației de construire terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, după caz.
- 2.3.4.** În intravilanul satelor comunei Cîrța se stabilesc următoarele categorii de terenuri cu valori naturale care sunt protejate prin prezentul Regulament:
- a. Cursurile de apă;
 - b. Spațiile verzi.
- 2.3.5.** Se interzice autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin funcțiune, volumetrie, aspect arhitectural, conduc la deprecierea valorii peisajului, creează disconfort pentru populație, etc.

- 2.3.6.** Interdicții permanente în conformitate cu prevederile Planului de dezvoltare al Județului Sibiu pentru perioada 2006, 2007-2013 aprobat de Consiliul Județean Sibiu cu Hotărârea nr. 38/2006 și cuprins în P.A.T.J. Sibiu se interzice construirea 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.
- 2.3.7.** Amplasarea construcțiilor în zonele care conțin valori ale patrimoniului cultural construit se va autoriza numai cu avizul Ministerului Culturii și a 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.

2.4. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public în intravilan

- 2.4.1.** 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.
- 2.4.2.** Sunt permise lucrări de construcții sau amenajări care au drept scop prevenirea sau diminuarea efectelor riscurilor.
- 2.4.3.** Construcțiile cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice (poluarea mediului) vor putea fi amplasate numai în zonele funcționale ale unităților industriale, care vor fi amplasate la periferia intravilanului.
- 2.4.4.** Autorizarea executării construcțiilor în intravilanul localităților comunei Cîrța, 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.
- 2.4.5.** 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, precum și lucrările de artă aferente (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 rețelilor tehnico-edilitare și depozitului de materiale recuperabile.
- 2.4.6.** 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.
- 2.4.7.** Se interzice amplasarea pe terenurile aparținând domeniului public, aferente dotărilor de învățământ, sănătate, cultură, cult, sport, administrație publică, existente, a obiectivelor cu alte funcțiuni.
- 2.4.8.** 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.
- 2.4.9.** Amplasarea lucrărilor de utilitate publică se autorizează în corelație cu propunerile de echipare edilitară din P.U.G.



CAPITOLUL III ZONIFICAREA TERITORIULUI INTRAVILAN

3.1. Considerații generale

Principalele zone funcționale din teritoriul intravilan al localităților comunei Cîrța:

1. Zona centrală – în trupul 1 - sat Cîrța;
2. Zona de locuire – în trupul 1 – sat Cîrța și în trupul 2 – sat Poienița.
3. Zona agrozootehnică – în trupul izolat 3;
4. Zona industrială – în trupul 1 – sat Cîrța și în trupurile izolate 3 și 6.
5. Zona de gospodărire comunală – în trupul 1 - sat Cîrța;
6. Zona de spații verzi, sport, turism, agrement – în trupul 1 – sat Cîrța, în trupul 2 – sat Poienița și în trupul izolat 7.
7. Zona de echipare edilitară – în trupurile izolate 4 și 5
8. Zona căilor de comunicație – în trupul 1 – sat Cîrța, în trupul 2 – sat Poienița și în trupurile izolate 3,6 și 7.

3.2. Zone și subzone funcționale

Zona Centrală – C –

Funcțiunea dominantă a zonei este de deservire generală, aici fiind amplasate:

- Primăria – Cea;
- Poliția – Cda;
- Cămin cultural – Cdv1;
- Dispensar veterinar – Cec1;
- Școală – Ceî1;
- Biserica Ortodoxă – Cebo1;
- Biserică Evanghelică – Cebo2.

Funcțiunile complementare admise în zonă:

- locuire;
- circulație;
- gospodărire comunală;
- spații verzi;
- echipare edilitară.



Zona de servicii – S –

Funcțiunea dominantă: deservire de interes general (comerț, servicii etc);

Funcțiuni complementare admise:

- circulație;
- gospodărire comunală;
- spații verzi;
- echipare edilitară.

Zona de locuințe – L –

Cuprinde cea mai mare parte a teritoriului intravilan, din trupurile de bază Cîrța și Poienița și are următoarele funcțiuni:

Funcțiunea dominantă: locuirea;

Funcțiuni complementare admise:

- deservire generală (învățământ, comerț, cultură, cult);
- circulație;
- gospodărire comunală;
- spații verzi;
- echipare edilitară.

În cadrul acestei zone s-au delimitat următoarele subzone:

- Le1 - locuințe existente (În sudul satului Cîrța – Zona CFR);
- Le2 - locuințe existente (În vestul satului Cîrța);
- Le3 - locuințe existente (În nordul satului Cîrța – Zona Oltului);
- Le4 - locuințe existente (În estul satului Cîrța);
- Le1 - locuințe existente (În satul Poienița);
- Lp1 - locuințe propuse (În sudul satului Cîrța);
- Lp2 - locuințe propuse (În vestul satului Cîrța);



În zonele de locuințe sunt amplasate instituții de deservire generală, astfel:

Zona Le4 sat Cîrța

- Dispensar uman – Cec2

Zona Le 1 sat Pienița

- Școala generală – Ceî 2
- Biserică ortodoxă – Cebo3
- Biserică evanghelică – Cebo4

Zona industrială – I –

Cuprinde zonele cu industrie existentă în comuna Cîrța și zone propuse în zona de Vest și Est a orașului.

Funcțiunea dominantă: activități industriale și de depozitare.

Funcțiuni complementare admise:

- circulație;
- echipare edilitară;
- spații verzi;

În cadrul acestei zone s-au delimitat următoarele subzone:

- Ie1 – Industrie existentă (Platforma industrială de Vest în Trupul 3 – Atelier mecanic);
- Ie2 – Industrie existentă (Platforma industrială de Sud sat Cîrța – Prelucrarea lemnului);
- Ip1 – Industrie propusă (Extindere a platformei industriale de Vest în Trupul 3);
- Ip2 – Industrie propusă (Platforma industrială de Sud în Trupul 6);

Zona agrozootehnică – A –

Funcțiune dominantă: activități agrozootehnice;

Funcțiuni complementare admise:

- circulație;
- echipare edilitară;
- spații verzi,
- activități de depozitare - stocare;
- activități industriale de prelucrare a produselor agricole.



Zona agricolă cuprinde subzona: Ae1 – în partea de Vest a satului Cîrța în Trupul 3;

Zona de sport – turism – agrement – spații verzi – Ta –

Este formată în cea mai mare parte din zone verzi aferente zonelor de locuințe, și zone de agrement.

Funcțiune dominantă: sport, turism, agrement;

Funcțiuni complementare admise:

- circulație;
- echipare edilitară;
- construcții în domeniul sport - turism - agrement.

În cadrul acestei zone s-au delimitat următoarele subzone:

- Tse1 – Zonă de sport existentă (Teren de sport în sudul satului Cîrța);
- Tap1 – Zonă de agrement propusă (Castel 2000 în Trupul 7)

Zona de gospodărire comunală – GC –

Zona de gospodărire comunală este formată de cele 2 cimitire din satul Cîrța.

Funcțiunea dominantă: înhumare.

Funcțiuni complementare admise:

- zone verzi;
- circulație;
- echipare edilitară;
- construcții de cult.

Zona include următoarele subzone:

- Gce1 – Cimitir evanghelic (Amplasat în nordul satului Cîrța);
- Gce2 – Cimitir ortodox (Amplasat în sud-estul satului Cîrța);

Zona de echipare edilitară – E –

Zona de echipare edilitară este formată din două subzone propuse pentru introducerea în intravilan, în trupuri izolate:

Funcțiune dominantă: activități de captare, tratare și stocare a apei precum și de epurare a apelor uzate.

Funcțiuni complementare admise:

- circulație;
- spații verzi.

Zona include următoarele subzone:

- Ep1 – Stație de epurare propusă (În Trupul 4 din nordul satului Cîrța);
- Ep2 – Stație de tratare propusă (În Trupul 5 din sudul satului Cîrța);

Zona căilor de comunicație și construcții aferente – Cc –

Zona de echipare edilitară este formată din 3 tipologii prezente în trupurile de bază și/sau în trupurile izolate :

1. Căi de comunicație rutieră:

- Subzona drum național: Ccrn;
- Subzona drum județean: Ccrj;
- Subzona drum comunal: Ccrc;
- Subzona străzi secundare: Ccrs;

2. Căi de comunicație navigabilă – subzona Ccn;

3. Căi de comunicație feroviară – subzona Ccf.



CAPITOLUL IV

PREVEDERILE R.L.U. LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

4.1. ZONA CENTRALĂ (C)

Capitolul 1. Generalități

Se evidențiază o singură zonă, în satul Cîrța

Art.1. Funcțiunea dominantă a zonei: locuirea

Art.2. Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- instituții publice și servicii (administrație, cultură, învățământ, sănătate, cult, comerț);
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale, carosabile, parcaje;
- echipare tehnico – edilitară;
- mici activități economice, nepoluante, care nu necesită transport mare de mărfuri sau materii prime;
- spații de depozitare în activitățile gospodărești.

Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor în cadrul zonei

Art.3. Utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament:

- construcții necesare funcțiunii dominante a zonei: locuințe individuale, extinderi la clădirile existente, mansardări, supraetajări, anexe gospodărești;
- construcții necesare funcțiunilor complementare a zonei;
- schimbarea destinației unor construcții în conformitate cu funcțiunea dominantă a zonei sau cu funcțiunile complementare;
- amplasarea unor construcții provizorii (chioscuri, scene în aer liber, terase);
- amplasarea de firme, reclame comerciale, bannere, panouri publicitare;
- amplasarea de rețele tehnico – edilitare, extinderea și modernizarea celor existente;
- lucrări de modernizare rețea stradală.

Art.4. Utilizări permise cu condiții: în zonele protejate cu valoare de patrimoniu se pot autoriza de către C.J. pe baza Certificatului de Urbanism, construcțiile permise la **Art. 3**, numai în baza avizului obținut de la C.N.M.A.S.I.

Art.5. Utilizări interzise:

- unități de producție industrială de orice tip;

- unități de prestări servicii poluante;
- adăposturi pentru efective mari de animale;
- nu se admite amplasarea alăturată a obiectivelor cu funcțiuni conflictuale care se pot afecta reciproc.

Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art.6. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural și confortul adecvat clădirilor.

Art.7. Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor 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 drumul public.

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. Se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă și publicitate.

Art.8. Amplasarea construcțiilor noi va fi retrasă față de aliniamentul existent pentru a permite respectarea zonei de protecție a drumurilor publice.

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

Art.9. Construcțiile vor conserva structura morfospațială specifică zonei, prin amplasarea lor în regim izolat, eventual cuplat în cadrul locuințelor individuale și a construcțiilor de mai mică anvergură.

Art.10. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (0,60 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).

Art.11. Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor de orice fel din zona centrală se va putea face numai concomitent cu racordarea la rețeaua de canalizare menajeră.

Art.12. Dimensiunile parcelelor pe care vor fi amplasate obiectivele de utilitate publică ce se vor dovedi necesare pentru comunitate, vor fi stabilite prin P.U.Z., recurgându-se la expropriere sau schimb de teren, pentru a trece suprafețele necesare în domeniul public al comunei.

Art.13. 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.

Art.14. Înălțimea construcțiilor va fi stabilită prin P.U.Z., dar va fi de maximum $P + 1E + M$. De regulă, construcțiile vor fi prevăzute cu acoperișuri tip șarpantă. Pentru locuințe se admite și un singur nivel.

Art.15. Aspectul exterior al construcțiilor va fi în acord cu funcțiunea acestora și cu importanța zonei în care sunt amplasate. Se interzice utilizarea tablei de orice fel, a azbocimentului la învelitori și a culorilor stridente la finisajele construcțiilor din zona centrală.

Se vor utiliza următoarele materiale:

- pentru învelitori – țiglă;
- pentru finisaje – tencuieli drișcuite var – ciment in culori pastel, inspirate din cele existente;
- tâmplărie din lemn pentru zona centrală;
- zugrăveli cu var sau vopsea lavabilă și vopsitorii în ulei

În zona istorică, toate elementele care dau aspectul exterior al construcției, vor fi adaptate la specificul arhitecturii locale. Sunt interzise elemente constructive și ornamentale care nu respectă specificul arhitectural al zonei.

Art.16. Paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor la construcțiile din zona centrală vor fi prevăzute de așa manieră încât să asigure unitatea ansamblului și concordanța cu specificul arhitecturii locale; anexele vizibile din stradă se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.

Art.17. Autorizarea construcțiilor va conține obligația creării sau păstrării spațiilor verzi. În cadrul fiecărui obiectiv se vor prevedea spații verzi amenajate în suprafața minimă stabilită prin Regulamentul General de Urbanism, care vor participa la agrementarea incintei respective; se vor identifica, păstra și proteja toți arborii mai înalți de 4 m.

Art.18. Terenurile ce cuprind obiective de interes public vor avea împrejurimi transparente sau gard viu cu înălțimea de maximum 0,80 m, cu un soclu opac de cel mult 0,30 m înălțime.

Art.19. Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă este posibil accesul pietonal și carosabil din rețeaua stradală, fie prin servitute de acces. În mod excepțional se poate autoriza construirea fără acces asigurat, numai cu avizul unității teritoriale de pompieri. Accesele și curțile de serviciu, precum și parcajele care nu sunt destinate publicului vor fi amplasate pe cât posibil, astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public. Poziționarea concretă a acestora se va face prin P.U.Z.

Art.20. Procentul maxim de ocupare a terenului în cadrul parcelelor, care cuprind obiectivele noi de interes public va fi de cel mult 70%, iar în cazul locuințelor, de 40%.

INDICI URBANISTICI ZONA CENTRALĂ (C)		
Regim de înălțime	Locuințe	P + 1E + M
	Clădiri de interes public	P + 1E + M
Procent de ocupare al terenului (P.O.T.)	Locuințe	40%
	Clădiri de interes public	70%
Coeficient de utilizare al terenului (C.U.T.)	Locuințe	1.1
	Clădiri de interes public	2

Art.21. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor din zona centrală în cazul situării în zona de protecție a monumentelor istorice vor fi cele din Regulamentul Local de Urbanism aferent zonei de protecție a monumentelor istorice.

4.2. ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (L)

Capitolul 1. Generalități

Art.1. Zona de locuit este delimitată în satele Cîrța și Poienița.

Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuire și activități gospodărești.

Art.3. Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- activități de producție nepoluante;
- comerț alimentar;
- comerț nealimentar cu mărfuri de folosință curentă;
- ateliere meșteșugărești;
- instituții și servicii publice;
- circulație pietonală și carosabilă;
- spații verzi de protecție;
- anexe gospodărești;
- adăposturi pentru animale cu capacitatea nelimitată;
- culturi agricole în cadrul parcelei aferente;
- construcții și amenajări de echipare edilitară.

Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor

Art.4. Utilizări permise: Se pot autoriza de către Consiliul Județean pe baza Certificatului de Urbanism (însoțit de proiectul de autorizare): case de locuit cu cel mult 3 niveluri și anexe gospodărești amintite la funcțiunile complementare.

Art.5. Utilizări permise cu condiții: pentru servicii și activități productive nepoluante de mică capacitate se va obține acordul de mediu; iar pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumului județean și a căii ferate se va obține avizul administratorului căii de comunicație.

Art.6. Utilizări interzise: sunt interzise locuințele în blocuri și activitățile de 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.

Pentru terenurile ce fac parte din subzona **Lp** se stabilesc interdicții temporare de construire, în care se impune reparcelarea și elaborarea de plan urbanistic zonal și planuri urbanistice de detaliu, care să stabilească și reguli precise de construire, specifice subzonei.

Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art.7. Orientarea construcțiilor de locuit față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure însorirea și iluminatul natural corespunzător normelor sanitare. În cazul parcelărilor, construcțiile de locuințe individuale vor fi orientate astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de 1 ½ h la solstițiul de iarnă.

Art.8. 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 județean sau comunal. În cazul în care se stabilește altă aliniere prin P.U.D. în subzonele **Lp**, 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.

Art.9. Construcțiile vor conserva structura morfospațială tradițională din zonă. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (**0,60 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**).

Art.10. Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară în curs de înalțare. Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă și la cea de canalizare menajeră se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului /proprietarului, în momentul realizării acesteia.

Art. 11. Amplasarea în interiorul parcelei se va realiza astfel:

- în regim închis (înșiruite) cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcțiile învecinate;
- în regim semideschis, cu evitarea scurgerii apelor pluviale în proprietățile vecine.

În interiorul parcelei se va asigura:

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

Art.12. Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor de locuit se va putea face numai concomitent cu racordarea la rețeaua de canalizare menajeră.

Art.13. Toate deșeurile organice vor fi fermentate pe platforme betonate, împreună cu gunoiul de grajd; dacă în incinta respectivă nu există animale, deșeurile organice vor fi compostate în gropi, urmând a fi folosite de asemenea ca îngrășământ organic. Deșeurile anorganice, ce nu pot fi fermentate, vor fi colectate prin grija Primăriei Cîrța și transportate către o stație de sortare și transfer.

Art.14. Amenajarea platformelor betonate pentru fermentarea gunoiului de grajd și a bazinelor betonate pentru colectarea dejecțiilor lichide de la animale va fi obligatorie în fiecare gospodărie individuală. Termenul de execuție a acestora va fi fixat de Consiliul Local, până cel mai târziu la expirarea termenului de valabilitate al prezentului P.U.G., care ulterior va fi controlat de către autoritățile publice locale.

Art.15. Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate noi construcții de locuit individuale vor fi următoarele:

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

Art.16. Înălțimea construcțiilor va fi de maximum 2 niveluri, între care ultimul se recomandă a fi mansardat. De regulă, construcțiile vor fi prevăzute cu acoperișuri tip șarpantă.

Art.17. Aspectul exterior îngrijit al construcțiilor va fi obligatoriu. Se interzice utilizarea tablei și azbocimentului la învelitorile tuturor construcțiilor. Finisajele construcțiilor amplasate în frontul străzii principale vor fi deosebite.

Art.18. Paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor la construcțiile de locuit vor fi în concordanță cu specificul arhitecturii locale.

Art.19. În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi amenajate în suprafață de minimum 10,00 m², 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 împrejmuii decorative, transparente, cu înălțimea medie de 1,50 m. Materialele și alcătuirea acestora vor fi în concordanță cu specificul local.

Art.20. 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.

Art.21. Parcajele necesare obiectivelor complementare permise în zonă vor fi realizate fără ocuparea spațiului public.

Art.22. Procentul maxim de ocupare a terenului în cadrul parcelelor care cuprind locuințe individuale va fi de 30%, iar pentru funcțiunile complementare de 70%.

INDICI URBANISTICI ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (L)		
Regim de înălțime	Locuințe	P + 1 E
	Funcțiuni complementare	P + 1 E
Procent de ocupare al terenului (P.O.T.)	Locuințe	30%
	Funcțiuni complementare	70%
Coeficient de utilizare al terenului (C.U.T.)	Locuințe	0,6
	Funcțiuni complementare	1,4

Art.23. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor din zona de locuințe în cazul situării în zona de protecție a monumentelor istorice vor fi cele din Regulamentul Local de Urbanism aferent zonei de protecție a monumentelor istorice.

4.3. ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE (I)

Capitolul 1. Generalități

Art.1. Zona unităților industriale este localizată în satul Cîrța și în trupurile izolate 3 și 6.

Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei: activități economice cu caracter industrial nepoluant, depozite.

Art.3. Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: depozitare pentru materiile prime folosite în procesul de fabricație cât și pentru produsele finite ale unității industriale, circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, sedii de firmă, comerț, alimentație publică pentru utilizatorii zonei.

Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor

Art.4. Utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament.

Art.5. Utilizări permise cu condiții: deoarece nu se cunoaște de pe acum profilul viitoarelor unități productive, terenurile rezervate pentru acestea vor putea fi ocupate numai pe baza unui plan urbanistic de detaliu. Pentru toate utilizările permise la art. 4 se va obține acordul de mediu. Pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a căilor de comunicație se va obține avizul organelor competente.

Art.6. Utilizări interzise: locuințe, dotări social-culturale.

Art.7. Interdicții temporare de construire: se stabilesc pentru teritoriile prevăzute în cadrul P.U.G. a fi analizate prin planuri urbanistice zonale care să stabilească reguli precise de construire, specifice zonei.

Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art.8. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural optim în funcție de procesul de producție respectiv.

Art.9. Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor ce adăpostesc obiective industriale 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 drumul public.

Art.10. Regimul de aliniere va respecta fronturile existente. În cazul în care nu există front construit bine definit, se va asigura o distanță față de limita proprietății la stradă de minimum 6,00 m.

Art.11. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare (0,60 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).

Art.12. Toate construcțiile noi realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele tehnico - edilitare existente. Până la racordarea la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă, obiectivele industriale, industrial - agrare și zootehnice își vor asigura o sursă proprie de alimentare realizată numai prin grija și cheltuiala beneficiarului /proprietarului și cu obținerea avizului de la Direcția de Sănătate Publică Sibiu.

Art.13. Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor industriale se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, preepurării apelor uzate și a racordării la rețeaua de canalizare a apelor uzate și numai cu avizului de la Agenția de Protecție a Mediului Sibiu. Până la realizarea canalizării publice, unitățile industriale își vor rezolva această utilitate prin soluție locală astfel executată încât să poată fi racordată ulterior la viitoarea rețea.

Art.14. Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate obiectivele industriale se vor stabili prin studiu de fezabilitate, astfel încât să asigure, pe lângă buna desfășurare a procesului tehnologic, suprafețele necesare acceselor, parcajelor și spațiilor verzi, conform cu Regulamentul General de Urbanism.

Art.15. Înălțimea construcțiilor va fi determinată de procesele tehnologice dar nu va depăși:

- Pentru hale și depozite: S+P+1

- Pentru comerț, servicii și birouri: S+P+4
- Unități de alimentație publică: S+P

Art.16. În vederea asigurării unui aspect exterior corespunzător al construcțiilor, se interzice utilizarea materialelor perisabile la învelitori și finisajele exterioare. Arhitectura va fi în concordanță cu tehnologia respectivă.

Art.17. Parcelele vor putea avea împrejurimi opace din materiale rezistente sau din gard viu, cu înălțimea de maximum 2,00 m. Spre strada principală, suprafața împrejurimilor va fi tratată decorativ. Toate unitățile de producție vor fi obligate să planteze perdele verzi de protecție, care vor dubla împrejurirea pe toate laturile incintei.

Art.18. Parcajele necesare conform normelor vor fi realizate fără ocuparea spațiului public.

Art.19. Procentul maxim de ocupare a terenului în cadrul parcelor care cuprind obiective industriale nu va depăși 80%.

Art.20. Ponderea minimă a suprafeței de spații verzi din suprafața incintei va fi de 20%, cu accent pe plantațiile de protecție în aliniament, a căror lățime și înălțime vor fi dictate de specificul activității.

4.4. ZONA UNITĂȚILOR AGROZOOOTEHNICE (A)

Capitolul 1. Generalități

Art. 1. Zona unităților agricole cuprinde o suprafață de teren pe care se desfășoară activități zootehnice, identificată în trupul izolat nr. 3.

Art. 2.Funcțiunea dominantă: activități agrozootehnice.

Art.3.Funcțiuni complementare admise: depozitare produse agricole, circulație pietonală și carosabilă, sedii administrative, comerț, alimentație publică, spații verzi, servicii diverse, nepoluante.

Capitolul 2 Utilizarea funcțională a terenurilor

Art. 4. Utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții: Deoarece nu s-au stabilit zone noi pentru desfășurarea activităților agrozootehnice, terenurile rezervate pe baza unui Plan urbanistic zonal pentru acestea vor putea fi ocupate numai pe baza unui plan urbanistic de detaliu. Pentru toate utilizările permise se va obține acordul de mediu. Pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a căilor de comunicație se va obține avizul organelor competente.

Art. 6. Utilizări interzise: locuințe, cu excepția celor de serviciu, dotări social – culturale.

Art.7. Interdicții temporare de construire: se stabilesc pentru teritoriile prevăzute în cadrul PUZ-urilor a fi analizate prin planuri urbanistice de detaliu care să stabilească reguli precise de construire, specifice zonei. Planurile Urbanistice de Detaliu vor studia o suprafață restrânsă sau suprafața întregii U.T.R. după anvergura investiției. Aprobarea unui P.U.D. restrâns, nu scoate de sub interdicție terenul ce rămâne liber în U.T.R. respectivă.

Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art.8. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural optim în funcție de procesul agro-zootehnic respectiv.

Art.9. Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor ce adăpostesc obiective cu caracter agricol 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 drumul public.

Art.10. Regimul de aliniere va respecta fronturile existente. În cazul în care nu există front construit bine definit, se va asigura o distanță față de limita proprietății la stradă de minimum 6,00 m.

Art.11. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare (0,60 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).

Art.12. Toate construcțiile noi realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente. Până la racordarea la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă, obiectivele agrozootehnice își vor asigura o sursă proprie de alimentare, realizată numai prin grija și cheltuiala beneficiarului/proprietarului.

Art.13. Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor cu caracter agricol se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării, depozitării și epurării apelor menajere reziduale.

Până la realizarea canalizării publice, unitățile de producție își vor rezolva această utilitate prin soluție locală astfel executată încât să poată fi racordată ulterior la viitoarea rețea.

Art.14. Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate obiectivele agrozootehnice se vor stabili prin studiu de fezabilitate în cazul terenurilor concesionate de la stat și prin P.U.D. în cazul terenurilor proprietate particulară, astfel încât să asigure, pe lângă buna desfășurare a procesului tehnologic, suprafețele necesare acceselor, parcajelor și spațiilor verzi, conform cu Regulamentul General de Urbanism.

Art.15. Înălțimea construcțiilor nu se reglementează, fiind determinată de activitățile pe care le adăpostesc.

Art.16. În vederea asigurării unui aspect exterior corespunzător al construcțiilor, se interzice utilizarea materialelor perisabile la învelitori și finisajele exterioare. Arhitectura va fi în concordanță cu activitățile respective.

Art.17. Parcelele vor putea avea împrejurimi opace din materiale rezistente sau din gard viu, cu înălțimea de maximum 2,00 m. Spre strada principală, suprafața împrejurimilor va fi tratată decorativ. Toate unitățile de producție vor fi obligate să planteze perdele verzi de protecție, care vor dubla împrejurirea pe toate laturile incintei.

Art.18. Parcajele necesare conform normelor vor fi realizate fără ocuparea spațiului public.

Art.19. Procentul maxim de ocupare a terenului în cadrul parcelor care cuprind obiective agrozootehnice va fi stabilit prin P.U.D., sau prin studiu de fezabilitate.

Art.20. Ponderea minimă a suprafeței de spații verzi din suprafața incintei va fi de 20%, cu accent pe plantațiile de protecție în aliniament, a căror lățime și înălțime vor fi dictate de specificul activității.

4.5. ZONA DE SPORT – TURISM – AGREMENT – SPAȚII VERZI - AMENAJĂRI PISCICOLE (T)

Capitolul 1. Generalități

Art. 1. Ca tip de zonă, zona T se regăsește atât în trupul de bază sat Cîrța cât și în trupul izolat nr . 7

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este enunțată în denumirea acesteia.

Art. 3. Funcțiuni complementare admise: spații de agrement, servicii de cazare, alimentație publică, comerț cu produse alimentare și nealimentare, amenajări piscicole, circulație pietonală și carosabilă, rețele tehnico – edilitare, plantații ornamentale.

Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor

Art. 4. Utilizări permise: Toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii dominante sau complementare admise ale zonei.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții: Terenurile rezervate pentru acestea vor putea fi ocupate numai pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu. Pentru construcțiile din zona de protecție a căilor de comunicație se va obține avizul organelor competente.

Art.6. Utilizări interzise: Toate tipurile de construcții și amenajări care nu corespund funcțiunii dominante sau complementare admise ale zonei.

Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art. 7. Amplasarea terenurilor de sport în aer liber va respecta alinierea pe direcția nord - sud, cu o abatere admisibilă de 15° est sau vest.

Art. 8. Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor ce adăpostesc obiective sportive, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil și a parcajelor necesare, fără stânjenirea circulației pe drumul public.

Art. 9. Regimul de aliniere va respecta fronturile existente. În cazul în care nu există front construit bine definit, se va asigura o distanță față de limita proprietății la stradă de minimum 6,00 m.

Art. 10. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare (0,60 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).

Art. 11. Toate construcțiile noi realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente. Până la racordarea la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă, obiectivele cu caracter sportiv își vor asigura o sursă proprie de alimentare, realizată numai prin grija și cheltuiala beneficiarului-proprietarului.

Art. 12. Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate obiective cu caracter sportiv se vor stabili prin studiul de fezabilitate, în cazul terenurilor concesionate de la stat, și prin P.U.D. în cazul terenurilor proprietate particulară, astfel încât să asigure suprafețele necesare acceselor, parcajelor și spațiilor verzi, conform cu Regulamentul General de Urbanism.

Art. 13. Regimul de înălțime al construcțiilor va fi de maximum 2 nivele. De regulă, construcțiile vor fi prevăzute cu acoperișuri tip șarpantă.

Art. 14. Aspectul îngrijit al construcțiilor va fi obligatoriu. Se interzice utilizarea azbocimentului la învelitorile tuturor construcțiilor.

Art. 15. Parcelele vor putea avea împrejurimi transparente din materiale rezistente sau gard viu, cu înălțimea de minimum 2,00 m. Spre strada principală, suprafața împrejurimilor va fi tratată decorativ. Vor fi obligatorii plantările de perdele de protecție, care vor dubla împrejmuirea.

Art. 16. Parcajele necesare conform normelor vor fi realizate fără ocuparea spațiului public.

Art. 17. Procentul maxim de ocupare în cadrul parcelelor, pentru construcțiile noi va fi de cel mult 50%.

Art. 18. Ponderea minimă a suprafeței de spații verzi din suprafața incintei va fi de 20 %, cu accent pe plantațiile de protecție în aliniament, a căror lățime și înălțime vor fi dictate de specificul activității.

INDICI URBANISTICI ZONA DE SPORT – TURISM – AGREMENT – SPAȚII VERZI (T)		
Regim de înălțime	Construcții	P + 1 E
Procent de ocupare al terenului (P.O.T.)	Construcții	50%
Coeficient de utilizare al terenului (C.U.T.)	Construcții	1

4.6. ZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ (Gc)

Capitolul 1. Generalități

Art. 1. Ca tip de zonă, zona Gc se regăsește în satul Cîrța, în cele două cimitire existente

Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei: este înhumarea cadavrelor umane.

Art.3. Funcțiuni complementare admise: servicii de pompe funebre, capele, spații verzi, circulație pietonală și carosabilă, rețele tehnico - edilitare.

Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor

Art. 4. Utilizări permise:

- se pot realiza fără documentație de urbanism monumente funerare, cripte, în completarea celor existente;
- se vor amenaja aleile și spațiile verzi, inclusiv împrejuririle, ce vor fi dublate cu gard viu de înălțimea maximă 1,20 m.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții: construcții și amenajări specifice cultului – numai în baza autorizației de construire.

Art. 6. Utilizări interzise:

- orice alte activități, amenajări și construcții în afara celor de mai sus;
- se vor respecta prescripțiile ordinului Ministerului Sănătății nr. 536/1997;
- suprafața amenajărilor de spații verzi, inclusiv gardurile vii nu vor fi sub 10% din suprafața fiecărui cimitir.

Capitolul 4. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art.7. Amplasarea și orientarea construcțiilor în cimitire se va face astfel încât să se respecte normele de cult.

Art.8. Înhumarea cadavrelor va respecta normele de igienă impuse de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997.

Art.9. Împrejuririle la cimitire vor fi decorative, transparente, dublate de gard viu. Materialele și alcătuirea acestora vor fi în concordanță cu specificul arhitecturii locale.

4.7. ZONA DE ECHIPARE EDILITARĂ (E)

Capitolul 1. Generalități

Art. 1. Ca tip de zonă, zona E se regăsește atât în trupurile izolate propuse: 4 și 5.

Art.2. Funcțiunea dominantă: activități de exploatare a sistemelor edilitar gospodărești aflate în proprietatea publică (sistem de alimentare cu apă și sistem de canalizare menajeră

Art.3. Funcțiuni complementare admise: spații verzi, servicii pentru întreținerea și exploatarea sistemelor edilitar gospodărești, căi de acces.

Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor

Art.4. Utilizări permise: construcții și amenajări specifice sistemelor de alimentare cu apă și canalizare precum și specifice serviciilor de deservire și exploatare a acestora.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții:

Toate construcțiile și amenajările vor avea asigurată zona de protecție sanitară prevăzută de lege, împrejmuită.

Art.6. Utilizări interzise permanent: orice construcție care nu corespunde funcțiunii dominante sau funcțiilor complementare admise, fără nici o excepție.

Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art. 7. Distanța minimă de protecție sanitară: 300 m.

Art. 8. Incintele vor avea acces direct la o cale publică de acces.

Art. 9. Racordarea la rețelele tehnico – edilitare: se va face conform normelor specifice în vigoare.

Art. 10. Înălțimea construcțiilor se va determina din punct de vedere al necesităților tehnologice.

Art. 11. Procentul de ocupare al terenurilor conform normelor specifice.

Art. 12. Se vor asigura în mod obligatoriu, plantații de aliniament și perdele de protecție față de vecinătăți.

Art. 13. Se vor asigura obligatoriu împrejuriri transparente din materiale rezistente, cu înălțimea de minimum 1,80 m.

4.8. ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE (Cc)

Capitolul 1. Generalități

Art.1. Subzone funcționale: Se identifică următoarele subzone:

Ccfe – căi ferate;

Ccrn – drumuri naționale;

Ccrj – drumuri județene;

Ccrc – drumuri comunale;

Ccrs – străzi;

Ccn – transport navigabil.

Art.2. Funcțiunea dominantă: transport feroviar, naval, circulație rutieră a mijloacelor de transport auto și cu tracțiune animală, a bicicliștilor și pietonilor.

Art.3. Funcțiuni complementare admise ale zonei: unități ale întreprinderilor de transporturi rutiere sau pe calea ferată.

Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor

Art. 4. Utilizări permise:

- spații verzi;
- rețele tehnico edilitare;
- construcții ale unităților și întreprinderilor de transporturi rutiere;
- garaje, parcaje;
- platforme sau alveole carosabile, pentru transportul în comun;
- refugii și treceri pentru pietoni;
- instalații, construcții și depozite necesare funcționării serviciilor feroviare;
- lucrări de terasamente.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții:

- pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumurilor județene (20 m de la axul drumului conform O.G. 43/2007) se va obține avizul organelor competente (Consiliul Județean Sibiu – Serviciul Administrația Drumurilor);
- pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumului național (22 m de la axul drumului conform O.G. 43/2007) se vor respecta condițiile impuse la art. 17 din O.G. 43/2007 privind regimul drumurilor și se va obține avizul Direcției Regionale de Drumuri și Poduri Brașov;
- pentru lucrările de supratraversare a drumurilor publice cu rețele de utilități precum și pentru trasee ale rețelelor de utilități paralele cu drumurile publice în zona de protecție a acestora se va obține avizul organismului care administrează drumul.
- pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a infrastructurii feroviare publice (100 m de o parte și de alta a axului căii ferate) se va obține avizul C.N.C.F. „CFR” S.A.

și acordul Ministerului Transporturilor și Infrastructurii, fiind interzise funcțiunile ce afectează activitatea feroviară;

- pentru lucrările de supratraversare a căii ferate cu pasaje superioare, pentru lucrările de subtraversare a căii ferate cu pasaje inferioare sau cu rețele de utilități precum și pentru trasee ale rețelilor de utilități paralele cu linia ferată în zona de protecție a acesteia se va obține avizul C.N.C.F. „CFR” S.A;
- în vederea protejării fonice a locuințelor din zona de protecție a căii ferate, se vor lua măsuri pentru amplasarea de panouri de protecție fonică în lungul acesteia.

Art. 6. Utilizări interzise:

- se interzice accesul direct din DN1 la trupul 6 nou constituit. Accesul se va realiza doar prin intersecția de la km 267+100 m (sensul giratoriu existent) și a drumurilor colectoare propuse.
- se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de 50 m de marginea îmbrăcăminții asfaltice a DN1;
- se interzic amplasarea de construcții (inclusiv drumuri, parcuri, parcări, împrejurimi etc.) și de instalații neferoviare în zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice (20 m de o parte și de alta a axului căii ferate);
- se interzice autorizarea executării construcțiilor definitive pe terenurile rezervate dezvoltării căilor ferate și a drumurilor publice, stabilite prin documentațiile de amenajare a teritoriului aprobate, conform Legii nr. 36/2006 de aprobare a Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea 1 – Căi de comunicație;

Capitolul 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art.7. Completarea, modernizarea, repararea rețelei stradale funcție de importanța drumurilor respective, se va face respectând normele de specialitate, iar gabaritele se vor asigura conform STAS 10.144/1 – 90.

CAPITOLUL V

PREVEDERILE R.L.U. LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

5.1. CONSIDERAȚII GENERALE

Teritoriul intravilan al comunei Cîrța este împărțit în 13 U.T.R. Schema împărțirii în U.T.R. este prezentată în planșa 1.

Împărțirea teritoriului intravilan a avut la bază următoarele criterii:

- limite naturale identificate în teren;
- unitatea fondului construit, din punct de vedere morfologic și funcțional;
- posibilitatea stabilirii unor prescripții unitare de construibilitate.

5.2. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

U.T.R. 1 – amplasat în nordul satului Cîrța, cuprinde zona de locuințe existentă Le3 și zona de gospodărie comunală Gce1.

U.T.R. 2 – amplasat în partea de vest a satului cîrța, cuprinde zona de locuințe existentă Le2 și zona de locuințe propusă Lp2.

U.T.R. 3 – este reprezentat de zona centrală a satului Cîrța.

U.T.R. 4 – amplasat în partea de sud-est a satului Cîrța, cuprinde zona de locuințe existentă Le4 și zona de gospodărie comunală Gce2.

U.T.R. 5 – amplasat în partea de sud a satului Cîrța, cuprinde zona de locuințe existentă Le1.

U.T.R. 6 – amplasat în partea de sud a satului Cîrța, cuprinde zona industrială existentă le2.

U.T.R. 7 - amplasat în partea de sud a satului Cîrța, cuprinde zona de locuințe propusă Lp1 și terenul de sport Tse1.

U.T.R. 8 – cuprinde zona de locuințe Le1 din satul Poienița.

U.T.R. 9 – amplasat în trupul izolat nr. 3 din vestul satului Cîrța, cuprinde zona agro-zootehnică existentă Ae1, zona industrială existentă le1 și zona Industrială propusă Ip1.

U.T.R. 10 – amplasat în trupul izolat nr. 4 din nordul satului Cîrța, cuprinde zona edilitară Ep1 – Stație de epurare.

U.T.R. 11 - amplasat în trupul izolat nr. 5 din sud-vestul satului Cîrța, cuprinde zona edilitară Ep2 – Stație de tratare.

U.T.R. 12 - amplasat în sudul teritoriului administrativ al comunei Cîrța, în partea de nord a drumului național DN1, cuprinde zona industrială propusă Ip2.

U.T.R. 13 - amplasat în sudul teritoriului administrativ al comunei Cîrța, în sudul drumului național DN1, cuprinde zona de agrement propusă Tap1.

CAPITOLUL VI

ANEXE (EXTRESE DIN R.L.U. ȘI ALTE PUBLICAȚII)

Anexa 6.1.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN FUNCȚIE DE DESTINAȚIA LOR ULTERIOARĂ

1.1. Construcții administrative

1.1.1. Sedii de Primărie: satul reședință de comună zona centrală.

1.1.2. Sedii de partid: satul reședință de comună, zona centrală sau principalele artere de circulație.

1.1.3. Sedii de syndicate, culte, fundații, O.N.G., asociații, agenți economici, fonduri: satul reședință de comună sau pe principalele artere de circulație.

1.1.4. Sedii de firme, birouri: satul reședință de comună sau satul e aparținător , zona centrală sau zona de interes.

1.2. Construcții comerciale

1.2.1. Magazin general - În satul reședință de comună, zona centrală sau zona de locuințe, cu acces ușor din căile de comunicații existente.

1.2.2. Piața agroalimentară: în satul reședință de comună, în zona de locuințe.

1.2.3. Unități mici de comerț nealimentar și alimentar: În zone de interes comercial, evitându-se zonele poluate.

1.2.4. Unități de alimentație publică: În zona centrală sau în zona de agrement se poate admite amplasarea la parterul locuințelor numai cu condiția izolării totale împotriva zgomotului, aburului, mirosului.

1.3. Construcții de cult

1.3.1. Biserici: În zona centrală, unde cultul este permis ca funcțiune complementară.

1.4. Construcții de învățământ

1.4.1. Grădinițe: În zona centrală sau în zona de locuințe unde învățământul preșcolar este permis ca funcțiune complementară (distanța maximă de parcurs 300 m).

1.5. Construcții de cultură

1.5.1. Biblioteci, cluburi, cinematografe: În zona centrală sau în zonele dotărilor pentru cultură, educație.

1.6. Construcții de sănătate

1.6.1. Dispensar rural, casă de nașteri, farmacii, creșe: În zona centrală sau în zona de locuințe, se va evita amplasarea în zonele poluate.

1.7. Construcții de agrement

1.7.1. Spații de joacă pentru copii, parcuri, squaruri: În zona centrală sau în zonele de locuințe sau în zonele de agrement.

CONDIȚII DE OCUPARE A TERENURILOR**2.1. Procentul maxim de ocupare a terenului**

2.1.1. Zona centrală: 70%

2.1.2. Zona de locuințe: 40%

2.1.3. Alte zone: nu este precizat P.O.T.- ul dar se va aproba odată cu documentațiile de urbanism sau cu documentațiile de investiție.

2.2. Condiții speciale de amplasare în teren

2.2.1. Pentru construcțiile de cultură și alte construcții ce cuprind săli de reuniuni având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de $0,6 \text{ m}^2/\text{loc}$, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor.

2.2.2. La construcțiile de învățământ se va asigura (pe lângă zona ocupată de construcție): zonă de recreație, zonă de amenajări sportive, zonă verde, inclusiv grădină de flori. Cumulate, aceste spații vor reprezenta cel puțin $22 \text{ m}^2/\text{copil}$ (grădinițe), respectiv $20 \text{ m}^2/\text{elev}$ (școli).

2.2.3. La construcțiile de sănătate în general, amplasamentul se va organiza pe 3 zone: zona ocupată de construcție, zona ocupată de accese, alei, parcaje și zona verde. La creșe va mai exista în plus o zonă tehnico – gospodărească.

2.2.4. La construcții și amenajări sportive – amplasamentul va permite organizarea a trei zone funcționale: zona ocupată de construcții, zona pentru alei, drumuri, parcaje și zona pentru spații verzi.

P.O.T. max: - 50% - construcții și amenajări;
- 20% - alei, drumuri, parcaje;
- 30% - spații verzi.

2.2.5. La construcțiile edilitare procentul de ocupare a terenului și amplasarea în cadrul terenului sau regimul de înălțime, se vor determina corespunzător regimului tehnologic. Toate construcțiile edilitare în domeniul gestionării resurselor de apă vor avea o zonă de protecție sanitară determinată conform legii.



ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR**față de punctele cardinale****3.1. Construcții administrative**

Pentru toate categoriile de construcții administrative se recomandă orientarea față de punctele cardinale astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor.

3.2. Construcții comerciale

Orientarea se va face în funcție de situație, urmărindu-se pe cât posibil conturarea unor spații însorite pentru public și orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor.

3.3. Construcții de cult

Orientarea față de punctele cardinale se va face în conformitate cu cerințele cultului.

3.4. Construcții de învățământ

Pentru toate categoriile de construcții pentru învățământ orientarea sălilor de clasă va fi către sud – est, sud, sud vest. Bibliotecile, laboratoarele, atelierelor vor avea orientarea spre sud. Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția N – S, cu abatere de maximum 15 grade spre V sau E.

3.5. Construcții de sănătate

Pentru creșe se va urmări ca spațiile de joacă să fie orientate spre sud – est, sud, sud – vest. Pentru saloane și rezerve – orientarea se va face spre direcția S, S – E, S – V.

3.6. Construcții de cultură

Vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate spre nord, nord – est, nord – vest. În cazul când nu este posibil se va cere o soluție pentru evitarea însoririi.



ACCESE CAROSABILE

Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se va face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

4.1. Construcții administrative

4.1.1. Construcțiile administrative nominalizate în anexa nr. 1 vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II - a, după caz;
- accesele carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:
 - accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
 - accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locuri de parcare aferente;
 - aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

4.1.2. Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

4.2. Construcții financiar – bancare

4.2.1. Pentru toate categoriile de clădiri financiar – bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I – a și a II-a, după caz.

4.2.2. Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

4.3. Construcții comerciale

4.3.1. Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

4.3.2. În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale, separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

4.4. Construcții de cult

4.4.1. Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

4.5. Construcțiile de cultură

4.5.1. Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accesele carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

4.5.2. În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:

- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajelor, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I și a II -a;
- parcajele necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care se realizează direct din străzi de categoria a III - a.

4.6. Construcții de învățământ

4.6.1. Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloace de transport în comun.

4.6.2. Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

4.7. Construcții de sănătate

4.7.1. Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.

4.7.2. Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I - a și a II – a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV – a deservire locală;
- străzi de categoria a III – a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I..

4.7.3. Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10 m;
- cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10 m.

4.7.4 Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

4.8. Construcții și amenajări sportive

4.8.1. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

4.8.2. În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;

- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

4.9. Construcții și amenajări de agrement

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement ce va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

4.10. Construcții de turism

4.10.1. Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

4.10.2. Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

4.10.3. Numărul acceselor și conformarea lor se va duce în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

4.11. Construcții de locuințe

4.11.1. Pentru locuințe unifamiliale cu accese și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi) carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășiri și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
 - cele cu o lungime de 30 m – o singură bandă de 3,5 m lățime;
 - cele cu o lungime de maximum 100 m – minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.2. Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături):

- cele cu o lungime de maximum 30 m – o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m – minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.3. Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

4.12. Toate categoriile de construcții

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și peisajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de interes public se vor asigura obligatoriu accese speciale pentru persoane cu probleme ale aparatului locomotor.



PARCAJE

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform 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. 1 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 30% pentru sedii de primării;
 - atunci când construcțiile cuprind săli de conferință și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 – 2 locuri de parcare pentru autocare.

5.1.2. Pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.2. – 1.1.3. – 1.1.4. 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 – bancar 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 m² suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
- un loc de parcare la 100 m² suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400 – 600 m²;
- un loc de parcare la 50 m² suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600 – 2.000 m²;
- un loc de parcare la 40 m² suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de peste 2.000 m².

5.3.2. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 – 10 locuri la masă.

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. Construcțiile de cultură

5.5.1. Pentru construcțiile culturale cuprinse în anexa 1, vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, și anume un loc la 10 – 20 locuri în sală.

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 va fi prevăzut câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.

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. Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1, se va prevedea un loc de parcare la 5 – 20 locuri.

5.8.2. La cele rezultate conform pct. 5.8.1. se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1 – 3 locuri de parcare pentru autocar.

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 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 locuințe individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 - 100 %.

5.12. Construcții industriale

Vor fi prevăzute în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 – 100 m², un loc de parcare la 25 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 – 1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².

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.



SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

6.1. Construcții administrative și financiar bancare

6.1.1. Pentru construcțiile sediilor de primării vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

6.1.2. Pentru construcțiile prevăzute la punctele 1.1.2 - 1.1.3 - 1.1.4. 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 odihnă, 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 punctul 1.6.1. 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 suprafață de 10 – 15 m² bolnav.

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 locuire

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/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.



RECOMANDĂRI – PRIVIND ZONA DE PROTECȚIE ISTORICĂ

La reabilitarea construcțiilor de zonă se vor avea în vedere următoarele recomandări:

PĂSTRAREA CARACTERISTICILOR FAȚADELOR

Compoziția inițială (ferestre, uși, elemente decorative) la construcțiile vechi din zona de protecție istorică se va păstra sau se va reface. Golurile de pe fațadă (ferestre, uși) se vor păstra în forma și dimensiunile originale. Refacerea tencuielilor deteriorate în special de ploi, se va realiza cu tehnologii și materiale adecvate. Betonul, mica, metalele, terasitul, piatra și gresia artificială, sticla colorată sunt interzise, fiind nepotrivite cu zona istorică. Tencuielile se vor reface cu mortar de var – ciment și vor fi protejate prin lucrări speciale de colectare corectă a apelor pluviale și cu lucrări speciale de combatere a fenomenului de igrasie. Culoarea zugrăvelilor, ca element important al fațadei va fi aleasă, de preferință, cât mai aproape de culoarea inițială. Se va urmări pe cât posibil crearea unei compatibilități cromatice cu vecinătatea. Utilizarea mai multor culori la fațadă pentru evidențierea unor porțiuni, ornamente, etc., se va face prin utilizarea unor nuanțe de culori de bază.

Placajele exterioare vor fi evitate. Instalațiile tehnice nu se vor monta pe fațadă.

PĂSTRAREA CARACTERISTICILOR ACOPERIȘURILOR

La reabilitarea acoperișurilor – se recomandă pentru învelitori, păstrarea pe cât posibil a țiglelor tradiționale. La înlocuirea parțială cu țigle noi se va avea în vedere același tip și aceeași culoare. Se va evita folosirea țiglei profilate, azbocimentului, a cartonului asfaltat a tablei sau a materialelor plastice. Țiglele de coamă sau țiglele de protecție a aticurilor se vor îngloba în mortar. Lucarnele, cu rol de iluminare și ventilare a podurilor vor fi unitare, ordonate, simetrice, după caz. La tâmplăria lucarnelor nu vor fi permise materiale plastice. Șorturile din tablă sau celelalte elemente de protecție, din tablă se vor dimensiona la limită. Se vor evita mansardările. Coșurile de fum se vor reconstrui cât mai apropiat de modelul original. Evacuarea apelor meteorice va fi asigurată prin amenajări integrate cât mai bine în compoziția fațadei.

FERESTRELE

Se va urmări păstrarea imaginii istorice dată de ferestre prin: număr, format, dimensiuni, încadramente, profile.

Nu se vor modifica proporțiile gaturile și se va evita înlocuirea ferestrelor cu uși sau invers. Tâmplăria se va executa din lemn (inclusiv obloanele). Se vor interzice rulourile moderne din material plastic. Grilajele și feroneriele se vor conserva acolo unde există.

Se recomandă folosirea geamurilor clare.

UȘILE ȘI PORȚILE

La reabilitarea sau construirea acestora se va urmări păstrarea structurii și compoziția.

Se vor utiliza metode tradiționale de reparare.

Înlocuirea sau repararea feroneriei va avea în vedere păstrarea stilului.

Ușile și porțile construcțiilor și curților din zona istorică se vor executa din lemn natur vopsite cu vopsele pe bază de ulei de in. Culoarea porților și ușilor va fi integrată în contextul cromatic general al fațadei.

Se recomandă interzicerea practicării unor goluri în zidării pentru acces.

FIRME ȘI RECLAME

Tot mai solicitate de contextul economic, firmele și reclamele în centrul istoric vor fi încadrate în contextul general al fațadei. Reclama se va amplasa, de regulă, simetric și va avea o lungime determinată de vitrină și de preferință înscrisul se va aplica direct pe fațadă, fără a acoperi elementele decorative ale acesteia. De asemenea se mai recomandă executarea de reclame în consolă, perpendicular pe fațadă, din metal (fier forjat). Reclamele și firmele nu se vor amplasa la etaj, ci doar la parterul clădirilor. Iluminarea reclamei va fi permisă doar dacă se realizează discret, fără agresivitate.

Culorile utilizate la suport și înscrisuri vor fi din gama cromatică a fațadelor.

INSTALAȚII TEHNICE

Se au în vedere următoarele:

- aparate de reglare, măsură, control pentru instalațiile de apă, canal, gaze naturale;
- antene T.V. sau parabolice;
- ventilatoare;
- cabluri, conducte;
- cutii poștale.

Se recomandă ca instalațiile menționate să nu fie amplasate pe fațadele clădirilor sau în locuri ușor vizibile din stradă.

Pentru a proteja aspectul străzii, se recomandă ca instalațiile edilitare (rețele electrice, telefonice, de gaze naturale, de apă și canalizare) să fie îngropate, în limita posibilului.

În situația în care unele instalațiile (cabluri, conductori, distribuitori) se montează pe fațade, acestea se vor monta în tencuială.

CURȚI INTERIOARE ȘI CLĂDIRI ANEXE

Un segment al frontului construit, lăsat total în afara reglementărilor urbanistice. Pentru protejarea zonei istorice se recomandă: Curțile interioare, acolo unde există, vor fi menționate și conservate. În mod tradițional, funcțiunea curților interioare este o combinație echilibrată între gospodăresc și estetic, și se recomandă păstrarea acestei funcțiuni. Se recomandă amenajarea acestora cu rol de spații de joacă, odihnă, relaxare.

Curțile interioare se vor pava cu materiale naturale, de regulă în câmp discontinuu, cu asigurarea scurgerii apelor meteorice și cu asigurarea unui minim de spații verzi. Se va urmări asigurarea unor curți interioare curate, îngrijite, divers utilizabile.

Clădirile anexă, pot fi utilizate și ca spații de locuit, cu unele îmbunătățiri. Nu se va accepta extinderea acestora în scopul creșterii animalelor.



DICȚIONAR DE TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENT

1. 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 rezalidurile 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.

2. 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).

3. 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.

4. AUTORIZARE DIRECTĂ

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.

5. 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.

6. AVIZ PREALABIL

Actul prin care un avizator exprimă, înaintea elaborării unei documentații, anumite condiții pe care această documentație trebuie să le îndeplinească.

7. 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.

8. BILANȚ TERITORIAL

Evaluare cantitativă prin care se însumează valorile absolute și procentuale ale suprafețelor de teren cu diverse destinații aferente unui teritoriu prestabilit.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. CONSTRUCȚII PROVIZORII

Construcții care au durata de funcționare limitată, prestabilită prin autorizația de construire.

13. DOMENIU PUBLIC

Apartin 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).

14. EXPROPRIEREA PENTRU CAUZA 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.

15. 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.

16. 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.

17. INSTITUȚII PUBLICE

Construcții și amenajări care adăpostesc funcțiuni și activități destinate utilității publice ce pot fi în regim de proprietate publică sau privată.

18. 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.

19. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Înălțimea construcțiilor (H) măsurată la nivelul fațadei reprezintă diferența de altitudine dintre nivelul terenului natural și un punct determinat de:

- streășină, 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.

20. 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.

21. 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.

22. PRESCRIPTIE

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.

23. RAZA DE SERVIRE

Distanța exprimată în m sau timp de acces între amplasamentul instituțiilor publice sau serviciilor și cel al locuințelor, servite de acestea.

Distanțele maxime de parcurs pentru accesul la principalele categorii de instituții publice și servicii sunt stabilite în Anexa nr. 1 la Regulamentul General de Urbanism.

24. 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 construirea sunt: alinierea față de limitele terenului, înălțimea construcțiilor și procentul de ocupare a terenului aferent acestor construcții.

25. 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 urmăririi și aplicării lor.

26. RESTRICȚIE

Condiție obligatorie de interzicere sau limitare a unor drepturi sau activități, impusă prin regulamentele de urbanism sau prin alte acte normative.

27. REZERVARE (amplasament rezervat)

Reglementare cuprinsă în proiectele de urbanism și regulamentele aferente acestora prin care se prevede realizarea, în perspectivă, de construcții și amenajări cu destinație precizată pe amplasamentele sau zonele delimitate în documentațiile respective.

28. 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.

29. SIT

Totalitatea elementelor naturale sau/și amenajate care se impun printr-o percepție unitară. Situl subordonează peisajul și se caracterizează printr-o dominantă configurativă.

30. SUBZONĂ

Parte dintr-o zonă, cu caracteristici urbanistice similare, posibil de circumscris aceluiași regulament.

31. 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.

32. ZONĂ CENTRALĂ

Teritoriul delimitat prin documentații de urbanism după criterii privind concentrarea instituțiilor și serviciilor publice (utile localității și teritoriului său de influență) și a infrastructurii tehnico – edilitare, precum și după criterii privind densitatea și calitatea construcțiilor.

33. 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.

34. 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.

35. 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.



Art.15. Înălțimea construcțiilor nu se reglementează, fiind determinată de activitățile pe care le adăpostesc.

Art.16. În vederea asigurării unui aspect exterior corespunzător al construcțiilor, se interzice utilizarea materialelor perisabile la învelitori și finisajele exterioare. Arhitectura va fi în concordanță cu activitățile respective.

Art.17. Parcelele vor putea avea împrejurimi opace din materiale rezistente sau din gard viu, cu înălțimea de maximum 2,00 m. Spre strada principală, suprafața împrejurimilor va fi tratată decorativ. Toate unitățile de producție vor fi obligate să planteze perdele verzi de protecție, care vor dubla împrejurirea pe toate laturile incintei.

Art.18. Parcajele necesare conform normelor vor fi realizate fără ocuparea spațiului public.

Art.19. Procentul maxim de ocupare a terenului în cadrul parcelor care cuprind obiective agrozootehnice va fi stabilit prin P.U.D., sau prin studiu de fezabilitate.

Art.20. Ponderea minimă a suprafeței de spații verzi din suprafața incintei va fi de 20%, cu accent pe plantațiile de protecție în aliniament, a căror lățime și înălțime vor fi dictate de specificul activității.

4.5. ZONA DE SPORT – TURISM – AGREMENT – SPAȚII VERZI - AMENAJĂRI PISCICOLE (T)

Capitolul 1. Generalități

Art. 1. Ca tip de zonă, zona T se regăsește atât în trupul de bază sat Cîrța cât și în trupul izolat nr . 7

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este enunțată în denumirea acesteia.

Art. 3. Funcțiuni complementare admise: spații de agrement, servicii de cazare, alimentație publică, comerț cu produse alimentare și nealimentare, amenajări piscicole, circulație pietonală și carosabilă, rețele tehnico – edilitare, plantații ornamentale.

Capitolul 2. Utilizarea funcțională a terenurilor

Art. 4. Utilizări permise: Toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii dominante sau complementare admise ale zonei.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții: Terenurile rezervate pentru acestea vor putea fi ocupate numai pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu. Pentru construcțiile din zona de protecție a căilor de comunicație se va obține avizul organelor competente.

Art.6. Utilizări interzise: Toate tipurile de construcții și amenajări care nu corespund funcțiunii dominante sau complementare admise ale zonei.