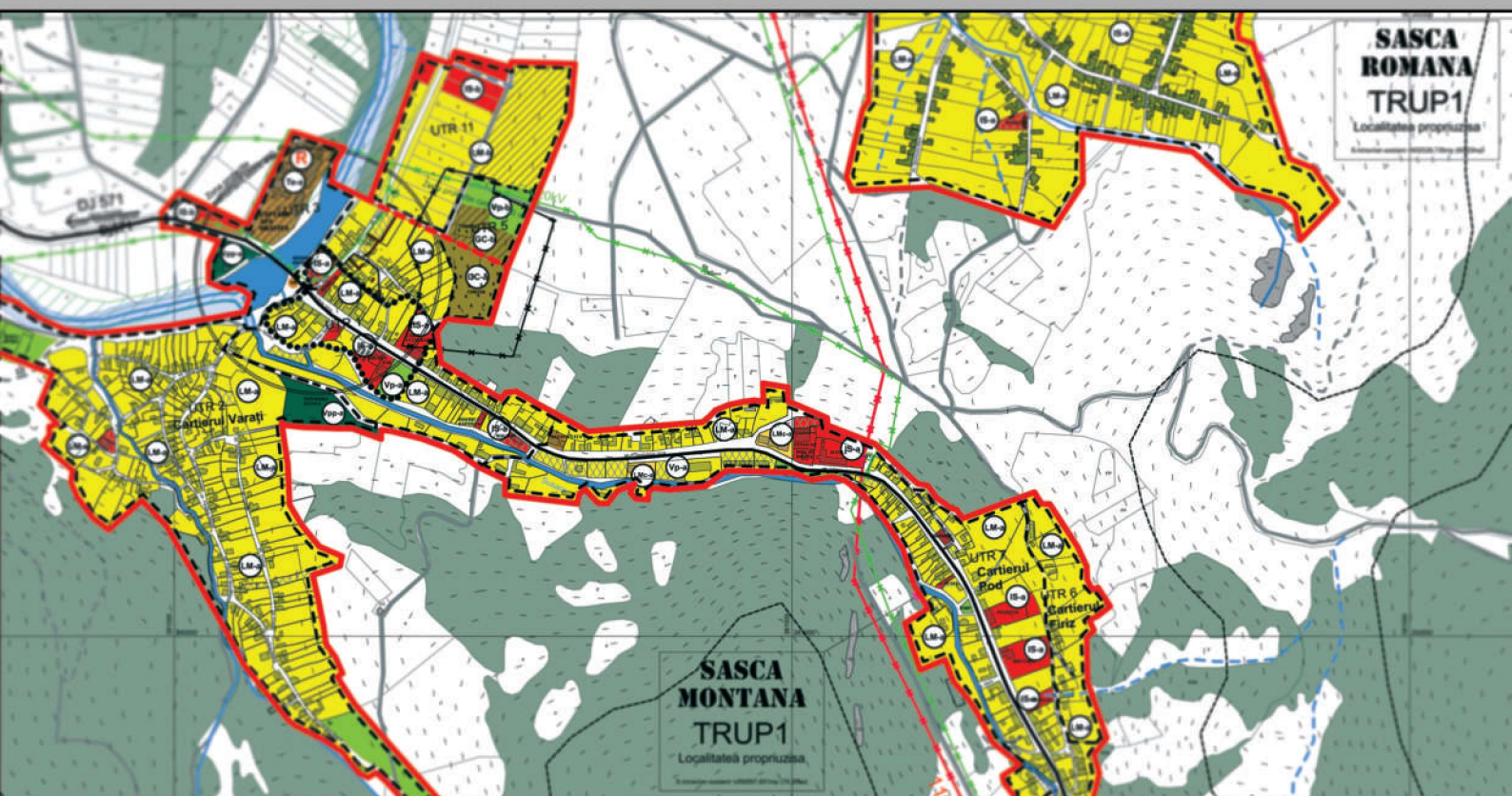


REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



COMUNA SASCA MONTANĂ
JUDEȚUL CARAȘ SEVERIN

2020



**COMUNA
SASCA MONTANĂ**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL
ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL
COMUNEI Sasca Montană , Județul Caraș-Severin**

- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

FOAIE DE CAPAT – faza P.U.G

DENUMIRE PROIECT :	“PLAN URBANISTIC GENERAL” COMUNA SASCA MONTANA
BENEFICIAR :	PRIMARIA COMUNEI SASCA MONTANA
ADRESA INVESTITIEI :	COMUNA SASCA MONTANA, JUDETUL CARAS SEVERIN
FAZA :	P.U.G.
VOLUMUL :	I – parte scrisa – Regulament Local de Urbanism
PROIECTANT GENERAL :	S.C. ELITA ARCHITECTURE S.R.L. ,TIMISOARA
PROIECT NR. :	0116
SEF PROIECT :	arh. urb. APATEANU ALVINA
PROIECTANT:	arh.APATEANU ANDREI
INTOCMIT:	arh.APATEANU ANDREI
DATA:	16.02.2021



CUPRINS :

I. DISPOZITII GENERALE

- I.a. Rolul regulamentului local de urbanism (R.L.U)
- I.b. Cadrul legal și domeniul de aplicare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚILOR comuna Sasca Montana

- II.a. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
- II.b. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- III.a Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
- III.b Reguli cu privire la circulații și asigurarea acceselor obligatorii
- III.c Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitar
- III.d Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
- III.e Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, garaje, spații verzi și împrejurimi
- III.f Reguli cu privire la întreținerea construcțiilor, executarea lucrărilor de construcții.

IV. ZONIFICAREA TERITORIULUI

IV.a. Intravilan:

- L - Zona de locuinte
- IS - Institutii si servicii publice
- ID - Zona unitatilor industriale.
- DS - Zona cu destinatie speciala
- V- Acord, sport, zone verzi, recreere
- GC - Gospodarie comuna.
- TE - Construcții aferente lucrărilor edilitare

IV.b. Extravilan:

- TA -Zona terenurilor agricole arabile
- TF -Zona terenurilor forestiere
- TH -Zona terenurilor aflate permanent sub ape.
- TN -Zona terenurilor neproductive din extravilan
- TR -Zona terenurilor cu rezervații - situri arheologice
- TC -Zona terenurilor pt. căi de comunicație rutieră și feroviară
- TG -Zona terenurilor pentru gospodărie orașullă
- TS -Zona terenurilor cu destinație specială.
- Arii naturale protejate



COMUNA SASCA MONTANĂ

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL
ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL
COMUNEI Sasca Montană , Județul Caraș-Severin

- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Localitatea Sasca Montana.	
Localitatea Sasca Romana	
Localitatea Slatina Nera.	
Localitatea Potoc.	
Localitate Bogodint.	

VI. ANEXE

Anexa nr. 1	Clasificarea utilizărilor admise după categorii de funcțiuni.
Anexa nr. 2	Procentul de ocupare a terenurilor.
Anexa nr. 3	Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale
Anexa nr. 4	Accese carosabile.
Anexa nr. 5	Necesarul de parcaje.
Anexa nr. 6	Spatii verzi
Anexa nr. 7	Lista imobilelor propuse pentru clasare ca monument.

VII. PIESE DESENATE

Unitati teritoriale de referinta localitatea Sasca Montana si Sasca Romana	scara 1:5.000
Unitati teritoriale de referinta localitatea Potoc	scara 1:5.000
Unitati teritoriale de referinta localitatea Slatina Nera	scara 1:5.000
Unitati teritoriale de referinta localitatea Bogodint	scara 1:5 000



I. DISPOZITII GENERALE

I.a . Art. 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (RLU)

1.1. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este o documentație cu caracter de reglementare care stabilește modul de ocupare și utilizare a terenurilor precum și de amplasare, realizare și utilizare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

1.2. RLU este parte integrantă a Planului Urbanistic General (PUG) și reprezintă ansamblul de norme tehnice și juridice care stau la baza eliberării actelor de autoritate în vederea edificării construcțiilor – Certificate de Urbanism (CU), Autorizații de Construire.(AC), Autorizații de Demolare (AD) etc.

1.3. Prezentul RLU detaliază și conferă caracter de normă tuturor prevederilor de reglementare stabilite în cadrul PUG comuna Sasca Montana .

1.4. RLU constituie documentația scrisă parte componentă a PUG comuna Sasca Montana care prin Hotărârea de aprobare a Consiliului Local (HCL)– ca act de autoritate al comunei devine reglementare obligatorie în amenajarea teritoriului , urbanism și edificarea construcțiilor cu caracter de aplicabilitate pe raza întregului teritoriu administrat de comuna.

1.5. Prevederile prezentului RLU nu contravin normelor generale tehnice și juridice stabilite prin Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

1.6. În condițiile în care se solicită modificarea unor reglementări ale PUG aprobat aceasta se va putea face doar prin inițierea unei documentații tehnice de modificare a PUG aprobat.În consecință, după aprobarea RLU ca parte componentă a PUG Sasca Montana, orice modificare a prevederilor stabilite nu se poate face decât prin promovarea unei alte HCL a comuna Sasca Montana .

1.7. Reglementările stabilite prin prezentul RLU se vor corela permanent cu legislația cu caracter general și cu legile organice din domeniul construcțiilor, urbanismului și amenajării teritoriului.

1.8. RLU urmărește în egală măsură protejarea interesului public și privat al statului , al comunităților locale, cât și a celui privat al cetățeanului , prin corelarea acestora în așa fel încât inițiativele fiecăruia în domeniul edificării să nu cauzeze prejudicii celorlalți.

1.9. Reglementările specifice fiecărei funcțiuni sunt detaliate în capitolul IV. - “Zonificarea teritoriului”

I.b. Art. 2 Cadru legal și domeniul de aplicare

Cadru legal

2.1. La baza elaborării RLU aferent PUG comuna Sasca Montana stă Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, republicată; Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HGR nr.525/1996; Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare, republicată; Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000- Ghid privind elaborarea și aprobarea RLU; Codul Civil și alte acte legislative cu aplicabilitate în domeniul construcțiilor.

2.2. RLU adaptează normele tehnice și juridice aferente RGU la condițiile specifice locale ale comuna Sasca Montana și județului Caraș Severin .

2.3. În cadrul RLU al comunei Sasca Montana, județul Caraș Severin se preiau toate



COMUNA SASCA MONTANĂ

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL
ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL
COMUNEI Sasca Montană , Județul Caraș-Severin

- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

prevederile din documentații de urbanism și amenajarea teritoriului de rang superior avizate și aprobate conform legii :

PLANUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI NATIONAL (PATN) - toate secțiunile :

PLANUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI JUDEȚEAN (PATJ- Caras Severin)

precum și prevederile din planurile urbanistice zonale aprobate ulterior aprobării vechiului PUG al comunei Sasca Montana.

Domeniul de aplicare

2.4. Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ aprobat prin lege al localității.

2.5. Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșa cu Reglementări a Planului Urbanistic General, va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996 și constituie limita în care se aplică prevederile Regulamentului Local de Urbanism.

Suprafața intravilanelor existente (conform baza de date OCPI, PUG existent, PUZ ulterioare PUG existent și observații în teren) **la data începerii elaborării PUG-ului era:**

Sasca Montana: 88,5 ha
Sasca Romana : 64,57 ha
Slatina Nera: 58,27 ha
Potoc : 75.26 ha
Bogodint : 30.34 ha
TOTAL: 316,94

Suprafața intravilanelor propuse este următoarea:

Varianta 0

(varianta de interventie minima)

Varianta I

(varianta de interventie medie)

Varianta II

(varianta de interventie optima)

Sasca Montana: 88,50 ha	Sasca Montana: 102,16 ha	Sasca Montana: 103,14 ha
Sasca Romana : 64,57 ha	Sasca Romana : 67,00 ha	Sasca Romana : 85,45 ha
Slatina Nera: 58,11 ha	Slatina Nera: 85,69 ha	Slatina Nera: 89,61 ha
Potoc : 75,26 ha	Potoc : 86,12 ha	Potoc : 86,04 ha
Bogodint : 30,34 ha	Bogodint : 30,34 ha	Bogodint : 34,40 ha
Total: 316,78 ha	Total: 371,31 ha	Total: 398,64 ha

Varianta II a fost aleasa ca varianta de intravilan finala.

2.6. Zonificarea funcțională a comunei Sasca Montana și a satelor componente ale comunei, s-a stabilit în conformitate cu planșele de Reglementări ale P.U.G., în funcție de categoriile de activități pe care le cuprind localitățile și de ponderea acestora în teritoriu în conformitate cu prevederile art. 14 din R.G.U. s-au stabilit condițiile de amplasare.

În cadrul fiecărei zone funcționale propuse s-au stabilit regulile și condițiile de amplasare și de



conformare a construcțiilor.

2.7. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (U.T.R.) s-a făcut în planșa conținând delimitarea UTR-urilor , care face parte integrantă din prezentul regulament (RLU).

UTR-ul este o reprezentare convențională a unui teritoriu care are o funcțiune predominantă, caracteristici morfologice unitare, omogenitate funcțională fiind conturată prin limite (detalii liniare) fizice existente în teren (străzi, ape, limite de proprietate, canaleș.a.m.d.)

UTR-ul poate consta din o întreagă zonă funcțională, sau mai multe subzone care compun aceeași zonă funcțională, sau din zone funcționale diferite. UTR-ul reprezintă suportul grafic pentru exprimarea reglementărilor și prescripțiilor din RLU corelate cu propunerile din planșele desenate (reglementări).

Teritoriul administrat de comuna Sasca Montana a fost împărțit în UTR-uri caracteristice după cum se va detalia la capitolul IV al prezentei documentații.

Limitele UTR-urilor și zonificarea funcțională se regăsesc în planșele desenate care fac parte integrantă din prezentul regulament.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚILOR comunei Sasca Montana

II.a.Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Art. 3 Terenurile agricole din extravilan sunt evidențiate în planșa cu teritoriul administrat de comuna Sasca Montana (UAT) și se supun art. 4 din RGU respectiv :“autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.” Astfel utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilanul comunei Sasca Montana , se poate face doar în baza respectării Legii 50/1991 republicată și a Legii nr.18/1991 a fondului funciar care precizează că amplasarea construcțiilor -altele decât cele destinate marilor echipamente și lucrărilor de îmbunătățiri funciare- pe terenuri arabile de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, vii și livezi sunt interzise.

Din suprafața totală de 12991 ha a teritoriului UAT Sasca Montana 5729,2 ha sunt terenuri agricole, celelalte terenuri având alte folosințe (paduri,intravilan, ape , drumuri etc.)

In procesul de avizare si autorizare al constructiilor din extravilanul localitatilor **se va tine cont si de alte legi sau ordonante** privitoare la exploatarea terenurilor agricole precum **Legea 18/1991** (Legea fondului funciar) , **OUG 34/2013**(privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii 18/1991), conform conținutului și formei lor la data respectiva.

Art. 4 Terenuri agricole din intravilan sunt construibile și își modifică funcțiunea potrivit planșelor cu reglementări aferente comuna Sasca Montana și se supun art. 4 din RGU care permite autorizarea pe aceste terenuri pentru toate tipurile de construcții, scoaterea din circuitul agricol (temporară sau definitivă) făcându-se pe baza autorizației de construire.



Art. 5 Păduri - Suprafața împădurită din extravilanul comuna Sasca Montana

a fost delimitată în planșa cu incadrarea în teritoriul administrativ și se supune art.5 din RGU.

5.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

5.2. Construcțiile de orice fel inclusiv cele destinate sănătății, agrementului și turismului vor fi amplasate numai în exteriorul corpurilor de pădure, cu respectarea distanței în zonele de câmpie față de pădurile existente în vecinătate de 50,00 m, (excepție făcând zonele protejate aprobate) iar pentru zonele colinare și de munte de 25,00 m dar nu mai puțin decât înălțimea maximă a arborilor din apropiere, cu respectarea prevederilor legislației în vigoare.

5.3. Este interzisă includerea pădurilor în intravilan precum și trecerea terenurilor forestiere din domeniul public al UAT în domeniul privat al acestora prin hotărâre de consiliu local sau județean.
. Fondul forestier proprietate privată al UAT cuprinde și pasunile împădurite.

Art. 6 Terenuri cu resurse ale subsolului

6.1. Terenurile cu resurse ale subsolului sunt construibile doar potrivit prevederilor art. 6 din RGU care precizează ca permisibile doar construcțiile industriale necesare exploatarei și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, cu avizul organelor de stat specializate.

În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modul de exploatare al acestora și constructibilitatea terenurilor va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zonele care conțin resurse ale subsolului se identifică de către Agenția Națională pentru Resurse Minerale (ANRM) și se delimitează potrivit legii printr-o documentație specifică care se comunică în teritoriu prin ordin al președintelui ANRM.

Art. 7 Resurse de apă și platforme meteorologice

7.1. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele lacurilor se interzice potrivit art. 7 din RGU, cu excepția lucrărilor de poduri, de căi de comunicație de traversare a acestora precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor, cu respectarea zonelor de protecție stabilite potrivit legii.

O funcțiune care va putea fi acomodată în aceste zone este cea legată de pescuitul sportiv dar doar sub tutela administrației locale și în cadrul unor manifestări organizate.

Se vor asigura totodată măsurile de apărare a viitoarelor construcții împotriva inundațiilor și de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane.

Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritatea administrației publice a județului Caraș Severin, pe baza avizului organelor de specialitate în domeniu, mai sus menționate.

7.3. Zone de protecție pentru albiile minore ale pâraielor suprafața ocupată de consolidările de maluri, precum și lucrările de apărare împotriva inundațiilor s-au stabilit în baza Legii Apelor nr.107/1996 actualizată, anexa 2.

7.4. Resursele de apă de suprafață și de adâncime sunt puse în evidență în cadrul planșelor de încadrare în teritoriu, reglementări urbanistice și reglementări edilitare.

7.5. Pe teritoriul administrativ al comunei Sasca Montana nu sunt amplasate stații meteorologice.



Art. 8 Zone cu valoare peisagistica și zone naturale protejate

8.1. Se propune instituirea interdicției de construire pentru clădiri ce adăpostesc orice fel de funcțiune în zonele naturale protejate. Sunt permise construcții tehnico-edilitare precum și rețea LEA supraterană, amenajarea de plantații. De asemenea sunt permise în condiții speciale, în urma studiilor de impact și **doar cu avizul organelor de control** din domeniul protecției mediului și a administratorului zonei protejate, construcțiile sau lucrările de construire necesare întreținerii, conservării, protejării sau care pot avea un impact benefic public asupra zonei protejate.

Pentru construcțiile existente în acest areal se acceptă doar lucrări de modernizare tehnicoedilitară, renovare și de amenajare mansardă în cadrul suprafeței existente, nefiind permise extinderile pe orizontală, respectiv mărirea suprafeței construite.

Zonele naturale protejate sunt puse în evidență în planșa cu încadrarea în teritoriu precum și în planșele cu reglementări urbanistice ale localităților.

Pe teritoriul administrativ al comunei Sasca Montana se remarcă trei zone cu obiective construite, în cadrul unei zone naturale protejate. Cele trei obiective au o vechime considerabilă, se află pe terenuri cu folosință curții construcții în extravilan și nu au fost propuse pentru introducere în trup compact de intravilan. Alături de alte construcții din extravilan (ramasite de catune, salase) au fost reglementate separat, în cadrul capitolului de reglementări "curții construcții" în extravilan.

A. Cantonul și pastravaria Valea Bei – proprietate a statului în administrarea Romsilva, aflată în perimetrul rezervatiilor Cheile Nerei – Beusnita.

B. Cantonul Damian – proprietate a statului în administrarea Romsilva, aflată în perimetrul rezervatiilor Cheile Nerei – Beusnita.

C. Cabana Susara – proprietate privată, aflată în perimetrul rezervatiilor Cheile Nerei – Beusnita, Cheile Susarei.

Art. 9 Zone construite protejate

9.1. Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes național, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor (MCC) și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului (MDRT) în baza art. 9 din RLU.

În cazul în care construcțiile propuse sunt în zone cu valori de patrimoniu de interes local declarate și delimitate prin hotărâre de consiliu local autorizarea acestora se va face cu avizul conform al Direcției Județene pentru Cultură Caraș Severin (DJC Caraș Severin) și al Consiliului Județean Caraș Severin - în calitatea lor de organisme descentralizate ale ministerelor .

9.2. Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor sau al Direcției Județene pentru Cultură Caraș Severin în funcție de clasarea monumentului .

9.3. Reguli emanate din studiile de fundamentare de specialitate:

9.3.1. Siturile arheologice, monumentele istorice, clădirile cu valoare culturală, se bucură de protecție în conformitate cu prevederile Legii 422/2001, republicată, a O.G. 43/2000 republicată și a prezentului regulament.

9.3.2. Pentru zonele mai sus menționate și delimitate ca atare în planșele de reglementări



urbanistice, emiterea autorizației de construire pentru lucrările de construire, modificare, extindere sau reparare a căilor de comunicație, dotărilor tehnico-edilitare (inclusiv cele subterane), excavările, exploatarea de cariere, construcțiile de rețele edilitare magistrale, amenajările de îmbunătățiri funciare, rețelele de telecomunicații, amplasarea de antene și relee de telecomunicații, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje,excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice, amplasarea balastierelor sau sondelor, precum și alte lucrări ce afectează suprafața solului în zonele cu patrimoniu arheologic, inclusiv în zona lor de protecție, indiferent dacă se execută în intravilanul sau extravilanul localității și indiferent de forma de proprietate a terenului, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția Județeană pentru Cultură Caraș Severin).

9.3.3. Intervențiile de construire de tipul celor enumerate la Art. 9.3.2., efectuate în suprafețele de teren delimitate ca situri arheologice, vor putea demara numai după descărcarea terenului de sarcină arheologică, aceasta fiind procedura legală prin care un teren în care a fost evidențiat patrimoniu arheologic poate fi redat activităților umane curente.

9.3.4. Costurile aferente săpăturilor arheologice preventive intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire (cf. art. 7, lit. a) din OG 43/2000 republicată).

9.3.5. Intervențiile efectuate în zonele de protecție ale siturilor arheologice, determinate de construirea de autostrăzi, drumuri, hale industriale, depozite, exploatarea de cariere (deschideri de mine), rețele edilitare magistrale, amenajări de îmbunătățiri funciare, cartiere cu locuințe colective etc., dată fiind amploarea unor astfel de proiecte și suprafața mare de teren ce urmează a fi afectată, vor putea demara numai după efectuarea unui diagnostic arheologic instruziv (sondaje arheologice) și întocmirea unui raport de specialitate.

9.3.6. Diagnosticul arheologic are drept scop determinarea prezenței sau absenței materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor sau ecofactelor din zona afectată de proiect.În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, evaluarea de teren va urmări distribuția lor spațială, caracterul și starea lor de conservare, iar concluziile acestui raport, vor fi cuprinse în proiectul tehnic al investiției conform Art. 7 din Ordonanța Guvernului Nr. 43/2000 republicată.

9.3.7. Diagnosticul arheologic va avea rolul de a delimita clar, atât în teren și pe planurile topografice anexate la documentația beneficiarului, toate vestigiile aflate pe întreg perimetrul afectat de obiectivele de investiție și de a propune, prin Raportul de diagnostic arheologic, soluțiile tehnice necesare protejării acestora (cercetare arheologică preventivă, supraveghere etc.).

9.3.8. Costurile necesare lucrărilor de Diagnostic arheologic intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire.

9.3.9. Intervențiile efectuate în zonele de protecție ale siturilor arheologice, determinate de construirea de locuințe unifamiliale, anexe gospodărești, repararea căilor de comunicație, rețele tehnico-edilitare subterane, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice etc., vor putea demara cu condiția supravegherii arheologice pe întreaga durată a săpăturilor de orice fel și întocmirea unui raport de specialitate.

9.3.10. Supravegherea arheologică va avea rolul de a determina prezența sau absența materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor sau ecofactelor din zona afectată de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, se va dispune sistarea temporară a lucrărilor



de construire și demararea unor cercetări arheologice preventive.

9.3.11. Costurile aferente supravegherii arheologice intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire.

9.3.12. În perimetrele de protecție, săpăturile arheologice întreprinse asupra patrimoniului arheologic sau cultural/istoric se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația de cercetare emisă de Ministerul Culturii.

9.3.13. Descoperirile arheologice întâmplătoare, ocazionate de lucrările de construire de tipul celor enumerate la Art. 2, efectuate în afara zonelor delimitate ca ZPCPA și a zonelor de protecție ale acestora, vor determina sistarea temporară a respectivelor lucrări până la finalizarea cercetărilor arheologice preventive și obținerea descărcării de sarcină arheologică a zonei.

9.3.14. Descoperirile arheologice întâmplătoare se anunță, în termen de cel mult 72 de ore, primarului, serviciului de urbanism sau Direcției Județene pentru Cultură Caraș Severin, de către persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului în cauză.

9.3.15. Întocmirea Planurilor Urbanistice Zonale, în vederea introducerii în intravilan a unor noi suprafețe de teren din extravilan, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția Județeană pentru Cultură Caraș Severin). Conf. L350/2001.

9.3.16. Se interzice efectuarea de săpături/sondaje/foraje la și pentru amplasarea de construcții de orice fel fără descărcarea de sarcină arheologică a suprafețelor de teren cuprinse în perimetrele/zonile de protecție ale siturilor arheologice și ale monumentelor istorice.

9.3.17. Se interzice demolarea construcțiilor cu valoare arhitecturală, marcate ca atare în planșele de reglementări urbanistice și construirea pe vechiul amplasament al acestor a unor clădiri care prin volumetrie, scară, aliniere, și caracteristici arhitecturale intră în disonanță cu fondul construit existent.

9.3.18. Intervențiile operate pe fațadele imobilelor cu tradiționale, cu valoare culturală, trebuie efectuate fără ca acestea să conducă la pierderea valorii arhitecturale, prin eliminarea decorațiilor de pe fațadă, modificarea arbitrară a golurilor pentru ferestre, modificări ale frontonului, deteriorarea compoziției fațadei.

9.3.19. În țesutul construit existent se interzice folosirea stilurilor arhitecturale stăine de spiritul locului sau pașișe ale trecutului, precum și alterarea imaginii ansamblului construit cu silueta unor construcții masive ce nu respectă procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului.

II.b Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Art. 10 Expunerea la riscuri naturale

10.1. În UAT Sasca Montana unul din riscurile naturale posibile ar fi cel reprezentat de inundații în zonele tangente malurilor raului Nera pentru localitățile Sasca Montana, Sasca Romana și Bogodinti. În acest sens, se vor respecta prevederile din Directiva 2007/60/CE privind evaluarea și managementul riscului la inundații. În zonele inundabile, marcate ca atare în planșele de reglementări urbanistice, pentru autorizarea de construcții noi, se vor elabora studii de inundabilitate locală în care se vor stabili măsurile necesare de prevenire.



10.1. Un alt risc natural este reprezentat de alunecările de teren. În acest caz , la proiectarea construcțiilor se va ține cont , punctual , de declivitatea terenului , se vor evita pante mai mari de 10% , construcțiile se vor funda în trepte de fundare , excavatiile în versanți vor avea inclinații stabile se vor lua măsuri specifice de colectare și drenare controlată a infiltrațiilor de apă.

Pentru proiectele de construcție (de orice tip) din sectoarele cu valori medii – mari ale coeficientului mediu de hazard ($K_m = 0,31 - 0,50$) sau cu potențial mediu/mare de producere a alunecărilor de teren , precum și în zonele de risc, marcate ca atare în planșele de reglementări urbanistice, se vor efectua studii geotehnice detaliate pe sectorul riscurilor de alunecare și se va urmări realizarea controlată a drenajelor , a amenajării drumurilor, a amplasării rețelelor de utilități, în baza concluziilor studiilor respective..

Art.11 Expunerea la riscuri tehnologice

11.1. În comuna Sasca Montana nu există unități economice care să expună locuitorii la riscuri de natură tehnologică, dar există zone de servitute și de protecție ale rețelelor de alimentare cu energie electrică, gaze, apă, canalizare, rețele de telefonie, fibră optică și alte sisteme de infrastructură. Autorizarea executării lucrărilor de construcții altele decât cele de întreținere și /sau de înlocuire a acestora a acestora, precum și a unor lucrări conexe este interzisă.

11.2. În situația în care în zonele propuse de dezvoltare de unități economice, de depozitare sau agroindustriale, sunt suspiciuni că acestea pot prezenta pericol de incendii, explozii, radiații, sau de poluare a apei, solului și aerului, autorizarea executării construcțiilor se va face doar pe baza unui studiu de impact avizat de autoritatea competentă în protecția mediului.

11.3. Zonele de protecție ale rețelelor tehnico edilitare sus amintite sunt precizate în funcție de gabaritul sau tipul acestora prin acte normative, de regulă ordine ale ministerelor de resort.

Art.12 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

Art. 13 Asigurarea echipării tehnico edilitare

13.1. Autorizarea executării construcțiilor atât în intravilan cât și în propunerea de extindere a intravilanului se va face doar în condițiile în care se demonstrează posibilitatea racordării la utilități a noilor obiective în principal alimentare cu energie electrică, apă potabilă, canalizare ape uzate; alimentarea cu căldură rezolvându-se în sistem individual cu centrale proprii.

13.2. Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Art. 14 Asigurarea compatibilității funcțiilor

14.1. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zonele construibile se va face doar cu condiția asigurării compatibilității destinației noii construcții cu funcțiunea dominantă tradițională a zonei sau stabilită prin documentația de urbanism PUG Sasca Montana, sau de tip PUZ .



14.2. Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația și funcțiunea acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la RGU.

Art.15 Procentul de ocupare a terenului

15.1. Procentul de ocupare a terenului (POT) reprezintă raportul dintre suprafața construită a clădirii și suprafața terenului (parcele).

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita maximă stabilită în documentație.

Procentul de ocupare a terenului este detaliat în cadrul prezentei documentații pentru fiecare funcțiune în parte.

Terasele și balcoanele sunt construcții care pot fi descoperite sau acoperite, sistemul de acoperire sprijinându-se pe stâlpi perimetrali sau fiind realizat în consola încastrată. Suprafața construită așa cum este definită în RGU nu cuprinde terasele descoperite ale parterului ce definesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces sau aleilor pietonale. Terasele și balcoanele circulabile, acoperite și neacoperite, din cadrul nivelelor superioare intră în calculul suprafeței construite desfășurate.

Terasele și balcoanele se pot construi doar în cadrul parcelei aflate în proprietate, fiind interzisă amplasarea acestora sau a proiecției acestora în afara frontului stradal.

Scările exterioare se supun aceluiași reguli.

Art.16 Lucrări de utilitate publică

16.1. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

16.2. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism PUG Sasca Montana sau a unei documentații superioare de amenajare a teritoriului (PAT-Caras Severin), aprobate conform legii cu respectarea art. 16 din RGU.

Se va avea în vedere ca propunerile pentru utilitate publică să fie făcute pe teren domeniu public al UAT Sasca Montana evitându-se amplasarea dotărilor publice pe teren domeniu privat al persoanelor fizice și juridice fără încunoștința prealabilă a acestora.

16.3. Lucrările de utilitate publică sunt evidențiate în planșa cu obiective de utilitate publică aferentă PUG. Sunt indicate zonele în care urmează să se amplaseze obiectivele propuse, precum și terenurile ce vor fi ocupate de obiective și asupra cărora se instituie servituți de utilitate publică, cu suprafețele necesare, care ulterior aprobării PUG și RLU se vor detalia prin documentații de rang inferior de tip: planuri urbanistice zonale (PUZ), planuri urbanistice de detaliu (PUD), diverse studii de specialitate, documentații tehnice pentru autorizarea construcțiilor.



III.CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

III.a Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art.17 Orientarea față de punctele cardinale

17.1 Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr.3, in care se regasesc recomandari specifice fiecarei functiuni.

17.2 Recomandările generale privind orientarea față de punctele cardinale sunt următoarele:

- Spații pentru lectură, săli expunere, săli de desen, birouri vor avea orientarea nord, nord-est, nord-vest. Acolo unde amplasamentul nu permite o astfel de orientare, rezolvările de fațadă vor evita înșorirea;

- Spații pentru cazare, dormitoare, camere de zi indiferent de funcțiune (locuire în sistem colectiv sau individual, pensiuni, hoteluri, creșe , grădinițe) vor avea orientarea sud- est, sud -vest, est, vest, sud;

- Spațiile tehnice și anexe (băi, bucătării, cămări, spații depozitare, spălătorii, casa scârilor, lifturi, centrală caldura, ventilație etc.) indiferent de funcțiune (rezidențială, turism, sănătate, învățământ) vor avea orientarea optimă, nord, nord - est, nord- vest.

- Spații de învățământ, săli de clasă, vor avea orientarea sud, sud-est, sud-vest;

- Spații de învățământ, biblioteci, birouri, ateliere, laboratoare vor avea orientarea nord, nord-est, nord –vest;

- Terenurile de sport se vor orienta cu latura lungă spre nord-sud.

- Spații pentru ocrotirea sănătății – saloanele, cabinetele și rezervele vor avea orientarea sud, sud-est,sud –vest;

- Spații pentru ocrotirea sănătății – laboratoarele și serviciile tehnice medicale vor avea orientarea nord, nord- vest, nord est;

Art.18 Amplasarea față de drumuri publice

18.1. În zona drumului public care constă din ampriza, fâșiile de siguranță, fâșiile de protecție autoritățile administrației publice competente pot autoriza pe baza acordului prealabil și a autorizației de amplasare emise de administratorul drumului următoarele: construcții și instalații aferente drumurilor publice, accese, parcaje, garaje, panouri publicitare, accese, instalații, precum și rețele tehnico edilitare, sisteme de transport gaze, țitei sau produse petroliere, electrice, telecomunicații etc.

Se interzice realizarea de culturi agricole sau forestiere în cadrul zonei de siguranță a drumului public.

18.2. Ampriza drumului reprezintă suprafața de teren ocupată de partea carosabilă, trotuare, piste biciclete, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, ziduri de sprijin, și alte lucrări de artă.

18.3. Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță , necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului. Aceste zone sunt în proprietatea persoanelor fizice și juridice, care au obligatia ca prin activitățile lor să nu aducă prejudicii drumului sau siguranței traficului rutier.

18.4. Construcțiile de orice fel indiferent de funcțiune se vor amplasa in zonele de extindere a



intravilanului cu respectarea zonei de siguranță și de protecție a drumurilor în funcție de clasificarea acestora.

Limitele zonelor de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;

- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;

- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

Limitele zonelor de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului.

Zona drumului de definențe conform O.G. 47/2007 cu modificările ulterioare astfel:

- 50,00 m din axul drumului pentru centuri ocolitoare, drumuri naționale de interes european, drumuri expres, autostrăzi;

- 22,00 m din axul drumului pentru drumurile naționale(DN);

- 20,00 m din axul drumului pentru drumurile județene(DJ);

- 18,00 m din axul drumului pentru drumurile comunale(DC).

18.5. Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile noi, propuse în intravilanul extins, de o parte și de alta a drumurilor, va fi de minimum 22 m pentru drumurile naționale, de minimum 20 m pentru drumurile județene și de minimum 18 m pentru drumurile comunale.

18.6. Extinderea intravilanului localității în lungul drumului național, respectiv pe sectorul de drum aflat între indicatoarele rutiere de intrare/ieșire în/din localitate, se poate face numai cu condiția realizării de drumuri colectoare paralele cu drumul național, care să preia traficul generat de obiectivele locale și care să deașeze în drumul național numai în două-trei intersecții amenajate conform normativelor tehnice în vigoare. Drumurile colectoare vor fi prevăzute cu facilități și pentru traficul pietonal, bicicliști, inclusiv pentru persoanele cu handicap locomotor. (nu este cazul)

18.7. Pentru asigurării calității spațiului public, precum și pentru creșterea protecției rețelelor edilitare situate în zona drumurilor publice cu precădere a celor din intravilanul propus al localității în prezenta documentație PUG comuna Sasca Montana , lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută sub cota terenului natural.

18.8. În zonele de protecție se interzice executarea de construcții care generează trafic suplimentar, împrejmuiri, sau plantații care cauzează reducerea vizibilității în trafic. Prin clădiri generatoare de trafic suplimentar se înțeleg cele care din punct de vedere funcțional atrag trafic de autoturisme și autovehicule (unități productive, târguri, showroom - uri, untați de depozitare, platforme logistice etc).

Clasificarea străzilor existente și propuse în intravilanul propus al localităților comuna Sasca



Montana sunt prezentate în tabelul centralizator al PUG precum și în planșele cu reglementări urbanistice.

18.9. Reglementari specifice fiecărei funcțiuni sunt detaliate în capitolul IV. - “Zonificarea teritoriului”

Art. 19 Amplasarea construcțiilor față de aliniament

19.1. Aliniamentul se definește ca limită între domeniul public al UAT și domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice.

19.2. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, conform prevederilor RGU art. 23 astfel :

- în cazul zonelor construite compact, construcțiile se vor amplasa obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

- retragerea unei construcții față de aliniament se permite doar în condițiile în care noua construcție se aliniază cel puțin cu una din construcțiile existente pe parcelele învecinate;

19.3. În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

19.4. Reglementari specifice fiecărei funcțiuni sunt detaliate în capitolul IV. - “Zonificarea teritoriului”

Art. 20 Amplasarea în interiorul parcelei

20.1. În cadrul unei parcele , în zona de implantare a construcțiilor, acestea se pot amplasa cuplat sau izolat.

20.2. Distanțele între clădiri se supun reglementărilor OMS nr. 119/2014 privind distanțele între clădiri precum și condițiile minime de însorire. Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

■ Distanțele minime între construcții necesare rezolvării acceselor necesare intervențiilor în caz de incendiu se stabilesc pe baza gabaritelor autovehiculelor de pompieri în baza avizului Inspectoratului teritorial pentru Situații de Urgență (ISU Caraș Severin).

■ Reglementari specifice fiecărei funcțiuni sunt detaliate în capitolul IV. - “Zonificarea teritoriului”

Art. 21 Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

21.1. Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil astfel:

- Aproximarea la mai puțin de 60 centimetri față de limita cu vecinii se poate realiza numai cu acordul legalizat al acestora.

- Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori



alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond. Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neperalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru. Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neperalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie. Dispozițiile precedente nu exclud dreptul proprietarului de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat.

21.2. Distanța față de limita posterioară a parcelei va respecta precizările din Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 privind normele de igienă legate de distanțele între clădiri.

21.3. Reglementari specifice fiecărei funcțiuni sunt detaliate în capitolul IV. - "Zonificarea teritoriului"

III.b Reguli cu privire la circulații și asigurarea acceselor obligatorii

Art. 22 Accese auto

22.1. Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare și amplasare a construcțiilor.

22.2. Autorizarea executării construcțiilor se permite numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice. Rezolvarea acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 la RGU.

22.3. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Cererile pentru obținerea avizului și autorizației speciale trebuie să fie însoțite de documentații privind natura lucrărilor, semnalizarea rutieră de avertizare, rutele de ocolire în cazul blocării totale a arterei rutiere, termenul de execuție a lucrării, termenul de refacere a îmbrăcămînții rutiere.

22.4. La dimensionarea străzilor noi se va ține cont de legislația în vigoare privind profilul stradal în funcție de categoria străzii precum și de reglementările privind indicatorii urbanistici aprobați, respectiv prospect stradal minim în zonele de dezvoltare rezidențială cu funcțiuni și servicii publice va fi de 12,00 m. Străzi cu lățimea de 10,50 m se acceptă doar în situația când deservesc un singur rând de parcele și vor fi prevăzute cu sens unic. Aceste străzi se vor proiecta de regulă de-a lungul canalelor, zonelor verzi, în dreptul scuarurilor nou create.

Extinderile intravilanului existent în toate localitățile pe teren extravilan se va face prin preluarea pe suprafețele de teren extinse a căilor majore de circulație din intravilan la același prospect, în continuarea traseelor existente.

22.5. Toate drumurile din localități sunt publice, cu excepția drumurilor de incintă ale agenților economici.

22.6. Drumurile ce se termină în fundătură în lungime maximă de 100 m, se vor amenaja astfel încât să permită întoarcerea autovehiculelor ce deservesc zona, inclusiv a autospeciilor de intervenție pentru stingerea incendiilor.



22.7. Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor este obligatorie la curțile interioare închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare de 600 mp, și diferența de nivel față de drumul public, mai mică de 0,5 m.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

22.8. Când există condiții prin proiect, se vor prevedea piste pentru biciclete. Se poate permite accesul bicicletelor și pe pietonale sau pe aleile parcurilor.

22.9. La proiectarea lucrărilor de drumuri se va acorda atenție problemelor de mediu, privind poluarea fonică și chimică, prin efectuarea studiilor de impact necesare. În acest sens se vor lua măsurile necesare creării în zonele periferice a spațiilor de parcare, în combinație cu zonele verzi, adoptarea unor soluții de îmbrăcămînți elastice, etc.

22.10. În situația executării unor lucrări de refacere a îmbrăcămînților la partea carosabilă, cât și la trotuar sau pistă de bicicletă, este interzisă folosirea altor materiale decât cele folosite inițial.

22.11. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

22.12. Prospectele căilor majore de circulație care vor relaționa teritoriul studiat în cadrul PUG se vor evidenția distinct prin sigle pe planșa cu teritoriul U.A.T. cât și pe planșele cu reglementări.

22.13. Lucrările rutiere vor fi însoțite și de lucrări de plantare. Plantațiile rutiere de aliniament permit integrarea căii rutiere în peisaj pe care îl parcurge, diminuând poluarea sonoră și noxele.

Plantațiile rutiere de aliniament se execută pe bază de documentație tehnică de specialitate peisagistică, cu detalieri dendrologice și biologice.

Art. 23 Accese pietonale

23.1. Asigurarea acceselor pietonale pentru toate categoriile de construcții și amenajări de orice fel, trebuie să asigure relaționarea cu celelalte categorii de accese: carosabile, piste biciclete, alei semicarosabile, parcaje etc.

23.2. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construcții vor asigura rezolvarea de accese pietonale, în funcție de importanța și destinația construcției.

23.3. Accesele pietonale vor rezolva și circulația persoanelor cu dizabilități care folosesc mijloace specifice de deplasare (rampe, lifturi, elevatoare etc). În zona intersecțiilor stradale trotuarele vor fi amenajate în așa fel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități.

23.4. În zonele centrale ale localității destinate în principal dotărilor și serviciilor publice sau în cele ale ansamblurilor urbane nou create, atunci când comunitatea locală va dori, se pot amenaja zone sau spații pietonale, unde circulația rutieră va putea fi restricționată prin interdicții de oprire și staționare. Centrele de interes pentru ansamblurile urbane - dedicate în principal funcțiunilor publice precum și dotărilor și serviciilor propuse -prin PUG Sasca Montana, se vor rezolva cu precădere în cadrul unor spații libere – de tip forum, piață publică sau piață comercială.

III.c Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară

Art. 24 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

24.1. Prevederile RGU privind obligativitatea asigurării echipării tehnicoedilitare a noilor construcții au drept obiectiv creșterea confortului urban în localitate.



24.2. Autorizarea executării construcțiilor se permite potrivit art. 27 al RGU doar dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și de energie electrică.

24.3. În situația în care nu există sisteme centralizate de echipare, sau sunt în curs de realizare, construcțiile pentru locuințe individuale se pot autoriza pe baza unor soluții de echipare în sistem individual sau grupat pentru mai multe construcții, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului; După realizarea rețelei centralizate publice beneficiarul se obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

24.4. Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin.2 cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obliga să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obliga fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

24.5. Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal, alimentare cu energie electrică, termică, gaze, telecomunicații - telefonie, cablu tv) se vor proiecta și executa potrivit legislației în vigoare doar îngropat, interzicându-se traseele aparente, iar punctele de racord vor fi concepute astfel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirilor și zonelor învecinate.

24.6. Se recomandă ca firidele de bransament să fie înzidite, evitându-se amplasarea lor pe fațadele principale ale clădirilor și fără a aduce prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

24.7. În situațiile expuse la alin.3 și 4 lucrările vor fi autorizate doar în urma avizării de către organele abilitate: Agenția Națională Apele Române, Agenția pentru Protecția Mediului etc.

Art. 25 Realizarea de rețele edilitare

25.1. Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor tehnico – edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu orașul.

25.2. Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

25.3. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură

25.4. Montarea echipamentelor tehnice în incinte sau în nișele construcțiilor se va face cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor .

25.5. Rețelele edilitare nu se vor amplasa pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor etc.

25.6. Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice locale, aprobate în condițiile legii.

25.7. Rețele tehnico – edilitare sunt în proprietatea publică a orașului sau a statului român,



reprezentat de instituțiile sale cu atribuții în domeniu.

Rețelele de apă, de canalizare, și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului.

Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică, de telecomunicații și altele sunt de regulă proprietatea publică a statului .

Lucrările prevăzute la alin. (25.1) și (25.2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică .

Art. 26 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

26.1. Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

26.2. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

26.3. Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intra în proprietatea publică.

III.d Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 27 Parcelarea

27.1. În funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului urban specific localității sau zonei unde va avea loc parcelarea, precum și în funcție de solicitarea investitorului (proprietarului) se va stabili dimensiunea, forma și suprafața loturilor. Parcelarea potrivit prevederilor art. 30 din HGR 525/1996, este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza executarea construcțiilor doar cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele de igienă și de protecție a mediului.

27.2. Autorizarea executării construcțiilor, în baza art. 30 din HGR 525/1996, în baza unor PUZ aprobate este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă următoarele condiții:

- front la stradă de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- front la stradă de 8 m pentru clădiri înșiruite, în cazul în care minim 4 parcele (în funcție de adâncimea parcelelor) adoptă această tipologie de locuire ;
- suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite, 600 mp pentru clădiri de locuit în regim colectiv și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplat;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

27.3. Sunt considerate loturi construibile doar acelea care se încadrează în prevederile aliniatului (25.2). Loturile existente, parcelate înaintea apariției HGR 525/1996 nu se supun prevederilor art. 25.2 din prezentul regulament.

27.4. Parcelarea terenurilor se admite doar în situația în care se respectă dimensiunile minime din prezentul PUG și RLU, precum și din RGU și se asigură accesul la acestea dintr-un drum public / privat sau dintr-o piață publică.

27.5. În situațiile enunțate în articolul 25, alin(4), proprietarii terenurilor supus parcelării vor ceda fără despăgubire și sarcini de orice natură, suprafețele necesare deschiderii de străzi, piețe,



fundături, alei carosabile, semicarosabile care confera accesul la terenurile parcelate.

27.6. Orice dezvoltator de zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, va aloca procentul minim din totalul suprafeței studiate de 5% pentru spații verzi.

27.7. O parcelă poate fi subdivizată în două sau mai multe parcele doar dacă parcelele nou înființate respectă condițiile de suprafață minimală menționate mai sus, iar parcela rămasă după divizare se încadrează în prescripțiile specifice UTR-ului privind respectarea POT, CUT și limitele separate. În caz contrar orice divizare a parcelelor rezultate în urma aprobării unei documentații de tip PUZ este interzisă.

27.9. În cazul în care se aprobă o documentație tip PUD sau PUZ prin hotărâre de consiliu local, proprietarul este obligat să respecte și să asigure executarea lucrărilor prevăzute. Pentru începerea oricăror lucrări este necesară obținerea autorizației de construire în baza documentației. Se recomandă începerea construirii clădirilor doar după executarea lucrărilor de echipare tehnico-edilitară și amenajarea drumurilor de acces.

III.e Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, garaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 28 Parcaje, garaje

28.1. Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp. Se propune ca fiecare locuință să aibă asigurate două locuri de parcare, dintre care unul să fie în regim de parcare uscată, pe domeniul privat. Locuințele de tip duplex sau cele în regim colectiv vor trebui să fie prevăzute cu câte două locuri de parcare per apartament.

28.2. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de garare și /sau parcare se va face numai dacă există posibilitatea realizării acestora pe terenul pe care se execută construcția în afara domeniului public al UAT.

28.3. Prin excepție de la prevederile alin. (26.1), se poate utiliza domeniul public al UAT (altul decât terenul aferent plantației verzi de aliniament adiacente străzilor existente sau propuse) sau domeniului privat al UAT doar în baza unei HCL a comuna Sasca Montana .

În această situație, prin HCL terenul se va concesiona contra cost solicitantului pe o perioadă ce se va stabili de comun acord. Terenul domeniu public, situat în proximitatea parcelei aflată în proprietatea investitorului/solicitantului, care se va aloca parcajelor și/ sau garajelor necesare noii investiții nu va depăși 70 % din totalul suprafeței acestuia, restul urmând să fie agrementat cu gazon și plantații ornamentale.

28.4. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, cu respectarea anexei nr. 5 la RGU.

28.5. Sunt permise :

- parcări și garaje pentru autoturisme în zonele de dezvoltare rezidențiale precum și în zonele cu destinație de turism și agrement, potrivit normelor în vigoare.
- parcări și garaje pentru autoturisme, camioane și autobuze precum și a remorcilor acestora în zonele industriale și de depozitare, de gospodărie orașullă etc.
- amenajarea de parcări în spațiile verzi de aliniament doar în zonele centrale (centrele civice) ale localităților prin diminuarea cu cel mult 30% a acestora. Parcajele ce se vor organiza doar de-a lungul străzilor, și nu până la trotuar, se vor executa obligatoriu pe pat de balast. Se recomandă



soluția cu dale înierbate.

28.6. Sunt interzise :

- parcări și garaje pentru autoutilitare, camioane și autobuze precum și pentru remorcile acestora în zonele rezidențiale, zonele centrale dedicate instituțiilor și serviciilor.
- parcări și garaje pentru autovehicule cu greutate proprie de peste 3,5 t precum și pentru remorcile acestora, în cartierele exclusiv rezidențiale.
- staționarea și parcare pe trotuare, piste de biciclete, sau spațiile verzi de aliniament.
- alterarea domeniului public al UAT, la nivelul trotuarelor, spațiilor verzi de aliniament, piețelor publice ș.a.m.d. prin crearea de denivelări în scopul executării rampelor de acces la parcaje și garaje.

28.7. Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel organizate încât să asigure o circulație fluentă și să nu perturbe traficul pe străzile riverane. Atunci când este posibil, accesele și ieșirile se vor rezolva distinct (nu în același loc), și de preferință se vor asigura din străzile laterale.

28.8. Plantațiile în zonele de parcare sunt obligatorii și se execută de la bordura exterioară ce încadrează parcare. Plantațiile constau în gazon, plante perene și anuale, arbuști.

28.9. În zonele de intrare și ieșire din parcare se plantează de regulă arbori cu coroana rotundă, la o distanță de min. 2,00 m față de marginea îmbrăcăminții asfaltice a drumului public, pentru a nu împiedeca circulația.

Art. 29 Spații verzi și plantate

29.1. Spațiile verzi propuse prin PUG Sasca Montana, publice sau aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice, desemnate specific ca spații verzi prin documentațiile de urbanism după aprobarea documentației prin HCL Sasca Montana, nu mai pot face obiectul unei ulterioare schimbări de destinație, reduceri de suprafață ori strămutări (prin schimb de teren), potrivit Ordonanței de Urgență a Guvernului României nr.114/2007 (OUG) pentru modificarea și completarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului.

29.2. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate în cadrul parcelelor, în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor ce se edifică, cu respectarea prevederilor anexei nr. 6 la RGU.

29.3. Documentațiile tehnice pentru autorizarea construcțiilor vor prezenta un plan de situație în care se prezintă situația existentă a plantațiilor pe teren, propunerile de desființare a unor plantații, precum și propunerile de noi plantații.

29.4. Autorizația de construire pentru orice proiect de edificare indiferent de funcțiune, se va emite doar în condițiile în care se alocă minimum 30% din suprafața terenului spațiilor verzi, și se plantează câte un arbore la fiecare 100 mp de spațiu liber.

29.5. În cazul dezvoltării de zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, se vor alocă zonelor verzi publice (nu în cadrul parcelei), cel puțin 5% din totalul teritoriului studiat.

29.6. În cazul dezvoltării unor zone industriale și de depozitare se procentul minim care se va alocă zonelor verzi este de 20% din total teritoriului luat în calcul.

29.7. În cazul în care se aprobă prin HCL Sasca Montana amplasarea pe domeniul public al orașul, pe spațiile verzi de aliniament, între carosabil și trotuar de terase pentru alimentație publică cu



caracter sezonier, se vor adopta soluții ecologice de tip podină din lemn, care să permită circulația liberă a aerului și apei în zona înierbată. În acest sens, în aceste zone se interzic platformele betonate și tăierea arborilor existenți.

Art. 30 Împrejmuiri

30.1. În condițiile prezentului RLU întocmit cu respectarea art. 35 din RGU se permite autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri astfel:

La aliniament (limita la stradă a parcelei / terenului) :

- împrejmuiri din elemente transparente sau translucide din lemn sau metal, cu soclu, în scopul protecției împotriva intruziunilor, delimitării parcelelor, integrării clădirilor în caracterul zonelor, posibil dublate de gard viu/vegetatie.

- se interzice realizarea împrejmuirilor din elemente de beton, prefabricate.

La limitele posterioară și laterale ale parcelelor sau pentru separarea unor servicii funcționale :

- împrejmuiri semiopace, în scopul delimitării parcelelor, protecției împotriva intruziunilor, asigurării protecției vizuale;

- împrejmuiri decorative, transparente sau translucide din lemn sau metal, cu soclu, sau gard viu, în scopul protecției împotriva intruziunilor, delimitării parcelelor, integrării clădirilor în caracterul zonelor. Se recomandă împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbrăcate în vegetație.

- se interzice realizarea împrejmuirilor din elemente de beton, prefabricate.

30.2. pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va armoniza cu aspectul exterior al construcțiilor.

30.3. Porțile împrejmuirilor situate în aliniamentul stradal se vor deschide doar în interior, sau se vor glisa în lateral.

30.4. În zonele centrale ale localității împrejmuirile la stradă se vor armoniza cu cele existente în zonă.

30.5. Împrejmuirile la drumurile publice vor avea înălțimea maximă de 1,80 m de la nivelul trotuarului, iar stâlpii de maxim 2,00 m. Soclul va avea înălțimea cuprinsă între 45 și 60 cm de la cota trotuarului, iar partea superioară a împrejmuirii va fi de tip transparent sau translucid. Prin excepție, se pot accepta și garduri pline, doar dacă continuă arhitectura clădirii principale care este amplasată la frontul stradal sau a tipologiei arhitecturale predominante din zona.

III.f Reguli cu privire la întreținerea construcțiilor, executarea lucrărilor de construcții

Art. 31 Întreținerea clădirilor

31.1. De întreținerea clădirilor și construcțiilor aflate în proprietate este răspunzător proprietarul acestora sau persoana însărcinată cu administrarea imobilului. În situația în care prin starea sa de degradare, o construcție pune în pericol viața sau siguranța publică, sau în caz că cei responsabili nu iau măsurile necesare pentru reabilitarea imobilului, primăria prin serviciul tehnic, este obligată să-i someze ca în termenul stabilit în funcție de amploarea lucrărilor, să înlăture toate deficiențele semnalate. În această situație se va elibera autorizația de construire în regim de urgență, urmând ca



ulterior să se întocmească documentația tehnică de autorizare în construcții (DTAC) însoțită de avizele necesare.

Modelul de aplicare, în funcție de particularitățile locale sau ale fiecărui imobil, se va face în baza legii 153 aflată în vigoare din 10.08.2011 și actualizată în 2013.

31.2. Primăria comunei Sasca Montana , va putea reclama demolarea construcțiilor sau a unor părți din construcții, în situația în care acestea prezintă o stare de degradare avansată și care nu mai prezintă siguranță în exploatare, amenințând viața și siguranța publică.

În această situație se va elibera autorizația de demolare în regim de urgență, urmând ca ulterior să se întocmească documentația tehnică de demolare a construcțiilor (DTAD) însoțită de avizele necesare.

312.3. Organizarea și amenajarea loturilor (curtilor) contribuie la păstrarea specificității gospodăriilor.

Amenajarea curților joacă un rol important în prevenirea anumitor degradări a clădirilor la nivel structural al clădirii ,degradări cauzate de umezeala excesivă și ascensiunea capilară a apei în pereți.

31.4. Nu se va pava un procent mai mare de 50% din suprafața curții pentru a permite infiltrarea în pământ a apelor de ploaie.Se recomandă utilizarea pietrei la pavarea curților și practicarea rigolei mediane sau limitrofe pentru facilitarea scurgerii apelor pluviale.

31.5. În interiorul curților, pe suprafețele de teren nepavate se vor amenaja zone verzi: rondouri de flori, gazon, arbori, pomi fructiferi, arbuști. Se va avea în vedere și amenajarea ca zonă verde a spațiului aferent frontului stradal din fața clădirii- teren domeniu public-dintre carosabil și trotuar.

31.6. Se recomandă realizarea în jurul clădirii a unei zone de gardă cu o lățime de minimum 30 cm, din pietriș, cu rol de protecție a pereților împotriva igrasiei.

31.7. În vederea combaterii umidității la clădiri se recomandă să nu se folosească socluri mozaicate sau alte materiale impermeabile care favorizează igrasia. La clădirile existente care prezintă umiditate , soclurile se vor realiza din materiale durabile dar permeabile la vapori.

La intervenții majore asupra clădirilor existente se vor realiza hidroizolații orizontale, și verticale până la nivelul de călcare, drenuri și puncte de colectare - pompare a apei subterane. Se recomandă recondiționarea tâmplăriei inițiale care nu fie înlocuită cu tâmplărie din materiale plastice, tip PVC, cu geam termopan, care vor împiedeca circulația aerului și vor provoca condens.

Pentru scăderea nivelului apelor freatice se recomandă în principal executarea unor drenuri precum și acolo unde este posibil, plantarea pe terenul domeniu public situat în dreptul frontului stradal al clădirilor a unor speciilor de arbori cu creștere rapidă, iubitoare de apă, cu rol de a drena apa din sol, ca de exemplu liliacul, plutele (plopilor), sălciile, tuia, paulonia, etc.

Art. 32 Executarea lucrărilor de construcții

32.1. Începerea lucrărilor de construcții sau de demolare de către proprietar sau constructor se face doar după obținerea în prealabil a autorizației de construire sau de demolare, în caz contrar, urmând să suporte sancțiunile stabilite conform legislației în vigoare.

32.2. Determinarea suprafeței de teren, domeniu public necesar (dacă este cazul - situată în principiu doar în fața proprietății pe care se construiește) depozitării de materiale de construcție, a resturilor de materiale de construcție, a schelelor etc., și a perioadei în care se permite ocuparea



temporară a terenului respectiv, se stabilește prin grija serviciului tehnic de resort din cadrul primăriei, pe cale contactuală.

32.3. În situația în care clădirea se execută în aliniamentul stradal, schelele se va așeza la minim 2,50 m deasupra trotuarului și se va confecționa din materiale etanșe pentru prevenirea accidentelor cauzate de scurgerilor de materiale de construcție și a prafului pe trotuar. Schelele vor avea înspre exterior parapete și protecția necesară siguranței publice.

32.4. La repararea, reabilitarea clădirilor, constructorul va acorda o atenție deosebită consolidării ornamentelor, feroneriilor, tubulaturilor izolatoare de conducte, reclamelor etc. fixate de fațade.

32.5. În cazul în care prin lucrările de construcție se aduc prejudicii (daune) lucrărilor edilitare publice sau particulare, elementelor de mobilier urban, căilor de circulație, plantațiilor, eventualelor monumente, responsabilitatea pentru pagubele produse revine constructorului, proprietarului sau mandatarului acestuia, după caz, care vor fi sancționați cu amendă contravențională pe cale administrativă sau cu amendă penală (dacă nu se dispune altfel) potrivit legii.

Antreprenorul este răspunzător solidar cu proprietarul pentru pagubele aduse, iar refacerea stricăciunilor produse se va face pe cheltuiala exclusivă a acestora.

Totodată lucrările de construcție nu vor aduce prejudicii proprietăților învecinate iar în caz contrar, înlăturarea daunelor se va face exclusiv pe cheltuiala celor responsabili.

32.6. În cazul în care executarea lucrărilor de bază presupune devierea unor rețele tehnico-edilitare definitiv sau pe o perioadă determinată, anteprenorul va obține în numele proprietarului și pe cheltuiala acestuia de la instituții ale statului și autoritatea publică locală - structura arhitect șef – avize și acorduri și actele de autoritate necesare, respectiv certificat de urbanism (CU) și autorizație de construire (AC).

32.7. Orice lucrare de construire se execută exclusiv pe terenul aflat în proprietate. Proprietarul vecin poate accepta pe o perioadă determinată, în baza unui acord notarial, montarea schelei pe terenul aflat în proprietate sa, în situațiile în care clădirea este alipită de mezuină, sau în care configurația noii clădiri nu permite montarea schelei pe terenul propriu. Eventualele stricăciuni cauzate proprietății vecinului vor fi suportate prin grija antreprenorului și/sau proprietarului.

32.8. Executarea lucrărilor de construcții se va efectua pe toată durata de construire cu asigurarea măsurilor de prevenire a accidentelor care ar periclita viața și integritatea corporală a muncitorilor și cetățenilor precum și a celor de înlăturare a punerii în pericol a stabilității și siguranței clădirilor învecinate.



IV. ZONIFICAREA TERITORIULUI

IV. a. Intravilan:

L - ZONA DE LOCUIT

Divizata in umatoarele subzone functionale:

LM- Zona locuințelor colective medii (P+3,4) , situate în ansambluri preponderent rezidențiale. (blocuri P+4 existente in localitatea Sasca Montana)

Lm- Zona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri - Subzona mixtă conținând locuințe individuale și colective și activități productive și de servicii compatibile cu locuirea

LM- ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3,4)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

LM-a - Zona locuințelor colective medii (P+3,4) - existente

Este reprezentata de doua ansambluri de blocuri P+4 aflate în localitatea Sasca Montana (UTR 7). Un ansamblu este format din doua blocuri lipite aliniat, locuite partial și aflate în stare avansata de degradare. Cel de-al doilea ansamblu este format din trei blocuri lipite decalat , aflate într-o stare relativ buna , locuite în majoritate, plus un bloc izolat, renovat și transformat în unitate de cazare.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE :

- locuințe în proprietate privată; constructii de locuinte colective
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI :

- se admit servicii publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:
 1. dispensarele de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
 2. creșele și gradinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafața minimă de teren de 100 mp.;
- se admite amplasarea panourilor mari publicitare de tip bener doar pe fațade laterale cu



obligativitatea obținerii avizelor Primăriei Sasca Montana și a Asociațiilor de locatari.

- se admit la parter mici magazine de comert cu amanuntul.
- se permit la parter servicii de proximitate compatibile cu locuirea si spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică; ex.: coafor, salon cosmetic, comert cu amanuntul.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Articolul 2;
- se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități de natura să incomodeze locuințele;
- se interzic următoarele lucrări:
 - activități productive;
 - construcții provizorii de orice natura;
 - depozitare en-gros sau mic-gros;
 - depozitari de materiale refolosibile;
 - platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - autobaze;
 - stații de intretinere auto;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedica evacuarea și colectarea acestora.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private;

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se va păstra aliniamentul existent



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

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;

-clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15,0 metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limita laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5,0 metri.

-în funcție de regimul de construire, clădirea se alipește pe o adâncime de maxim 15,0 metri fie de două calcane de pe limitele parcelei, fie, dacă există pe o limită un calcan iar față de cealaltă limită clădirea învecinată este retrasă, noua clădire se alipește de calcanul existent și se retrage de cealaltă limită la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii.

-în cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dacă pe fațadele clădirilor învecinate sunt ferestre ale unor încăperi de locuit; distanță se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de 3,0 metri în cazul în care pe fațadele laterale ale clădirilor învecinate sunt numai ferestre ale dependențelor și casei scării.

-retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0 metri.

ARTICOLUL 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanță va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanță se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-se va limita înălțimea clădirilor colective medii la S+P+4 niveluri.

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;

-volumetria noilor clădiri ca și modul de realizare a fațadelor necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii.

- aspectul clădirilor se va subordona realizării unei continuități de scară arhitecturală, materiale



COMUNA SASCA MONTANĂ

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL
ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL
COMUNEI Sasca Montană , Județul Caraș-Severin**

- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

și tratare a fațadelor cu centrul vechi.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
-se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și
dispunerea vizibila a cablurilor CATV

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- terenul liber rămas în afara circulațiilor și parcajelor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

-terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

- sunt permise doar împrejmuiri cu vegetație

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT_{max}=50%

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT_{max}=2 .

Lm- ZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU P+1,2 NIVELURI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se poate compune din următoarele funcțiuni:

Lm a - subzona locuințelor individuale existența

Aceasta subzona functionala este preponderenta în toate localitatile , fiind reprezentata de casele și curtile existente, aflate în proprietate privata fizica sau juridica.

Lm b - subzona locuințelor individuale propusa

Aceasta subzona functionala este prezenta în toate localitatile , in zonele de extindere a intravilanului și cuprinde atât terenuri aflate în proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridicae cât și cele aflate în proprietatea administratiei publice locale, destinate concesiunii.



SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE :

- cladiri de locuințe și anexele acestora;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare; amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare, spatii verzi amenajate.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale (de proximitate; ex: coafor, cabinet medical, birou individual, casă de oaspeți pentru inchiriere, mici magazine) cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC și să nu genereze transporturi grele.
- se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- orice intervenție în zonele protejate va respecta prevederile legii.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:
 - funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
 - unitati de alimentatie publica (localuri , baruri, terase, restaurant, discoteci sau altele, asa cum sunt definite prin HG 843/1999)
 - unități de cazare (hoteluri, pensiuni, tabere de corturi si rulote, sau altele, asa cum sunt definite prin HGHG 1267/2010)
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
 - anexe pentru creșterea animalelor pentru producție/comercializare;
 - depozitare en-gros;
 - depozitari de materiale re folosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
 - autobaze și stații de intretinere auto;
 - lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.



SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- În momentul parcelarii unor terenuri se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate

1. dimensiuni minime: conf RGU

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul terenurilor parcelate pentru concesiune		Dimensiune minimă în alte cazuri	
	suprafața(mp)	front(m)	suprafața(mp)	front(m)
Insiruit	150	8	300	10
Colective	600	18	800	22
Izolată/Cuplat	200	12	400	16
Parcela de colț			reducere cu 50mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațada

2. adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- în zonele cu țesut construit existent (Lm-a) clădirile se vor dispune la aliniamentul existent.
- în toate zonele de extinderi noi(Lm-b) clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5,0 metri pentru a permite în viitor parcare a unei mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;

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

- în regim grupat clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și



se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3,0 metri;

-în regim continuu clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15,0metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;

-în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3,0 metri;

-se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu.

-construcțiile de pe doua parcele învecinate pot fi alipite pe limita laterala în cazul în care se convine de comun acord asupra unei soluții de proiectare și execuție unitare.

-construcțiile de pe doua parcele învecinate pot fi alipite doar la nivelul parterului în timp ce etajele sunt retrase. În acest caz distanța dintre corpurile retrase trebuie să respecte condițiile impuse de OMS 119/2014, art.3.

-în cazul în care se amplasează izolat, clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor astfel încât să respecte OMS 119/2014, art.3, dar cu o distanță minimă de 5 m.

-clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor astfel încât să respecte OMS 119/2014, art.3, dar cu o distanță minimă de 10 m.

Conform OMS 119/2014, art.3, cu modificările și completările ulterioare (ord. 994/2018) distanța dintre clădiri trebuie să respecte următoarele condiții:

(1) *Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.*

(2) *În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).*

(3) *În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.*

ARTICOLUL 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 4,0 metri;

-în situația în care, pe o parcelă se amplasează mai multe clădiri izolate, acestea trebuie să respecte următoarele condiții (*Conform OMS 119/2014, art.3, cu modificările și completările ulterioare*):

(1) *Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele*



învecinate.

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

(3) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces la un drum public de minim 4,0 metri lățime în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- sunt admise clădiri în regim de înălțime maxim: S+P+2, S+P+1+M, D+P+2, D+P+1+M

- înălțimea maximă a clădirilor fata de Cota Terenului Sistemizat va fi: -la streasina 10metri,

-la coama 15 m.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje; nu se vor folosi zugraveli în tonuri stridente. Se interzice construirea de elemente gen turnulețe, creneluri, acoperișuri suprapuse precum și construcții tip pagodă sau pastișele arhitecturale.

-garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

-se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

-la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

-se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

-toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

-se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.



COMUNA SASCA MONTANĂ

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL
ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL
COMUNEI Sasca Montană , Județul Caraș-Severin

- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru acces.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de 0,30-0,60 și o parte transparentă posibil dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor putea fi opace sau translucide cu înălțimi de maxim 2,20 metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

$POT_{max}=35\%$

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

$CUT_{max}=0,5$.

IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se poate compune din următoarele funcțiuni:

IS a - administrative și servicii – existente

Subzona este prezentă în toate localitățile și se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod uzual pachete sau linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale dar regasite și disperse în cadrul țesutului construit. Acomodează instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (administrație, învățământ și educație, sănătate, cultură, culte, comerciale, financiar bancare, asistență socială, prestări servicii, turism).



IS b - administrative și servicii - propuse

Subzona este marcată în toate localitățile pe zonele de extindere a intravilanului. Se caracterizează și acomodează aceleași principii precum zonele de servicii existente (IS-a)

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise următoarele utilizări:
- instituții, servicii și echipamente publice de nivel local
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; -servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale, unități de poliție. etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale; locuințe de serviciu.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- clădirile pot avea doar la parterul orientat spre stradă sau spre traseele pietonale :
 - funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific; magazine, birouri, sedii, etc
 - se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- orice intervenție în zonele protejate va respecta prevederile legii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând



finisajul acestora;

- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 2 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30,00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- în cazul tesutului construit existent se va păstra aliniamentul existent
- pe zonele nou introduse în intravilan clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 - 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente; reglementari detaliate se vor stabili prin PUZ.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6 metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având



calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri;

-în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;

-se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație de zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite

-realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

-clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

-se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona la care ne referim cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;

-în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces la drum public de minim 4.00 metri lățime în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

-în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;

-se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

-în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

-în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) necesitatea realizării unui parcaj în cooperare ori



concesionarea locurilor necesare într-un parcaj public; aceste parcaje vor fi situate în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- sunt admise clădiri în regim de înălțime maxim: S+P+3, S+P+2+M, D+P+3, D+P+2+M
- înălțimea maximă a clădirilor fata de CTS va fi:
 - la streasina 13metri,
 - la coama 18 m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii , de “coerență” și “eleganță”;
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 150 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.



- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- P.O.T. maxim 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 1
- în cazul necesității de depășire a parametrilor , acestia se vor justifica prin P.U.Z. Sau PUD
- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

ID - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE SAU DE DEPOZITARE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se poate compune din următoarele funcțiuni:

ID a - zona industrie / depozitare - existenta

Este prezenta doar în localitatea Sasca Montana (UTR 8-Flotație și UTR 9-Minele Sasca).

Pe locația UTR 9 – Flotație, cladirile au fost complet demolate, în prezent regăsim doar platforme betonate și grămezi de moloz. In locația UTR 8 – Mina Sasca se regăsesc clădiri industriale, fostul sediu administrativ, intrări de galerii, halde steril. Clădirile se află într-o stare avansată de degradare.

Ambele zone sunt propuse în prezenta documentație pentru a fi regenerate prin conversie.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- elaborare documentatie de urbanism în vederea regenerarii zonei industriale.
- este permisa reconversia în zona de institutii publice și servicii sau zona verde amenajata,

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se permit lucrări de conservare sau consolidare a cladirilor existente.
 - în urma documentatiei PUZ , dacă se considera oportun, este permisa pastrarea functiunii de zona industrială cu conditia ca activitățile desfășurate sa prezinte un grad scăzut de poluare, sa nu genereze trafic greu și sa nu compromita caracterul turistic al zonei.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE



-se impune interdicție de construire temporară până la elaborare PUZ.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se vor studia și detalia prin PUZ
- se vor respecta condițiile generale și RLU

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se vor studia și detalia prin PUZ
- se vor respecta condițiile generale și RLU

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

- se vor studia și detalia prin PUZ
- se vor respecta condițiile generale și RLU

ARTICOLUL 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- se vor studia și detalia prin PUZ
- se vor respecta condițiile generale și RLU

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se vor studia și detalia prin PUZ
- se vor respecta condițiile generale și RLU

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- se vor studia și detalia prin PUZ
- se vor respecta condițiile generale și RLU

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- se vor studia și detalia prin PUZ
- se vor respecta condițiile generale și RLU

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se vor studia și detalia prin PUZ
- se vor respecta condițiile generale și RLU

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- se vor studia și detalia prin PUZ
- se vor respecta condițiile generale și RLU

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor studia și detalia prin PUZ
- se vor respecta condițiile generale și RLU

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

- se vor studia și detalia prin PUZ
- se vor respecta condițiile generale și RLU



SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- se vor studia și detalia prin PUZ
- se vor respecta condițiile generale și RLU%.

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- se vor studia și detalia prin PUZ
- se vor respecta condițiile generale și RLU

DS - ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona este compusa din următoarele funcțiuni:

DS a - zona cu destinație speciala - existenta

Este prezenta doar în localitatea Sasca Montana (UTR 7), unde acomodeaza sediul postului local de poliție.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- construcții cu caracter special
- autorizarea executarii lucrarilor de construcții cu caracter special se realizeaza conform Procedurii Comune aprobata prin Ordinul nr. 2212/21.02.2018.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- administratia locala va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obtinerea avizului M.A.I. pentru documentatiile de urbanism și emiterea autorizatiilor de construire pentru investitiile situate în vecinatatea obiectivelor M.A.I.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- nu se impun (conform aviz Direcția Generala Logistica din cadrul M.A.I. nr. 612.887 din 02.03.2020)

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- nu se impun (conform aviz Direcția Generala Logistica din cadrul M.A.I. nr. 612.887 din 02.03.2020)



ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- nu se impun (conform aviz Direcția Generala Logistica din cadrul M.A.I. nr. 612.887 din 02.03.2020)

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

- nu se impun (conform aviz Direcția Generala Logistica din cadrul M.A.I. nr. 612.887 din 02.03.2020)

ARTICOLUL 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- nu se impun (conform aviz Direcția Generala Logistica din cadrul M.A.I. nr. 612.887 din 02.03.2020)

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- nu se impun (conform aviz Direcția Generala Logistica din cadrul M.A.I. nr. 612.887 din 02.03.2020)

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- nu se impun (conform aviz Direcția Generala Logistica din cadrul M.A.I. nr. 612.887 din 02.03.2020)

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- nu se impun (conform aviz Direcția Generala Logistica din cadrul M.A.I. nr. 612.887 din 02.03.2020)

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- nu se impun (conform aviz Direcția Generala Logistica din cadrul M.A.I. nr. 612.887 din 02.03.2020)

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- nu se impun (conform aviz Direcția Generala Logistica din cadrul M.A.I. nr. 612.887 din 02.03.2020)

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- nu se impun (conform aviz Direcția Generala Logistica din cadrul M.A.I. nr. 612.887 din 02.03.2020)

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

- nu se impun (conform aviz Direcția Generala Logistica din cadrul M.A.I. nr. 612.887 din 02.03.2020)

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- nu se impun (conform aviz Direcția Generala Logistica din cadrul M.A.I. nr. 612.887 din 02.03.2020)

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- nu se impun (conform aviz Direcția Generala Logistica din cadrul M.A.I. nr. 612.887 din



02.03.2020)

Vg/s/p - ZONE DE AGREMENT, SPORT, VERDE, PARCURI ȘI PLANTAȚII

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona spațiilor verzi se compune din următoarele categorii:

- Vp - parc public, spațiu verde public amenajat, zone verzi în aliniament stradal, scuaruri
- Vpp – plantații, pepiniere, perdele de protecție , construcții și amenajări silvice,
- Vs - complex sportiv, stadion
- Vg – zone verzi pentru agrement

Subzona se poate compune din următoarele funcțiuni:

V* a – Zone verzi existente

Subzona este prezentă în toate localitățile și se caracterizează prin apartenența la domeniul public (nu regăsim zone verzi private) și prin diversitatea gradului de amenajare. Având în componență atât zone verzi bine definite spațial și amenajate corespunzător precum parcul din jurul Monumentului Eroilor (Sasca Montana), Parcul Copiilor (Sasca Montana, Sasca Romana) sau terenurile sportive, cât și zone verzi parțial amenajate sau neamenajate.

V* b – Zone verzi propuse

În toate localitățile au fost propuse pe extinderile de intravilan , rezervări de teren în vederea amenajării de spații verzi publice.

În localitatea Slatina Nera au fost preluate reglementările din PUZ Clinica Nera care conțin suprafețe considerabile de spații verzi și agrement.

Funcțiune ecologică: ameliorarea micro-climatului și combaterea poluării prin îmbunătățirea compoziției chimice a aerului.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

Vp - sunt admise funcțiunile de spațiu plantat public constând în :

- plantații decorative și spații pentru odihnă
- menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente în intravilan
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

Vs - sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite

Vg - sunt admise construcțiile legate de programul specific funcțiunii specializate de agrement;



Vpp - conform legilor și normelor în vigoare, cu avizul ROMSILVA

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- construcții compatibile cu zona, dar nu mai mult de 10-15% din suprafață, cu elaborarea prealabilă a documentației P.U.D. ce va fi supusă aprobării legale;
- amenajarea și reamanejarea zonelor pentru sport.
- pentru orice fel de construcție se va solicita indicarea, în documentația specifică, a modului de tratare a spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- în zonele verzi publice se interzice construirea de clădiri cu alta funcțiune decât cele anexa a spațiilor verzi. Sunt interzise clădiri de locuințe, clădiri care adapostesc sedii, servicii, comerț, industrie, depozitare.
- se interzice tăierea arborilor fara autorizația autoritatii locale abilitate;
- In Vp, Vpp se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite;
- se interzic construcțiile care conduc la degradarea peisajului și a relațiilor de vecinătate;
- sunt interzise exploatarea terenurilor și lucrările care produc degradarea cadrului natural și dispariția vegetației;
- se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoierului menajer în zonele plantate.
- se interzice crearea locurilor de parcare pe spațiile verzi publice

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- nu se impun condiții suplimentare

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- nu se impun condiții suplimentare

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

- cu respectarea Codului Civil

ARTICOLUL 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- nu se impun condiții suplimentare

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- nu se impun condiții suplimentare

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR



**COMUNA
SASCA MONTANĂ**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL
ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL
COMUNEI Sasca Montană , Județul Caraș-Severin**

- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

- se interzice crearea locurilor de parcare pe spațiile verzi publice

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă 7,0 m cu posibile derogări prevăzute de o documentație justificată, avizată și aprobată legii.

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

-aspectul exterior nu va afecta situl peisagistic.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile și amenajările specifice vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- nu se impun condiții suplimentare

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

- sunt permise doar împrejmuiri transparente, de mica înălțime. Sunt permise împrejmuiri cu vegetatie

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

$V_p - 5\%$

$V_{pp} - 20\%$

$V_s - 10\%$

$V_g - 20\%$

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

$V_p - 0,1$

$V_{pp} - 0,1$

$V_s - 0,2$

$V_g - 0,2$



**Gc - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

GC a- Zona gospodarie comunala existența
Subzona este prezenta în toate localitatile.

GC b- Zona gospodarie comunala propusa
Subzona este prezenta extinderea de intravilan a localitatii Sasca Montana.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- construcții instalații și amenajări pentru gospodăria comunală
- accese carosabile, pietonale, spatii verzi
- cimitire
- capele
- spații pentru administrație.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- toate construcțiile și instalațiile necesare bunei funcționări cu condiția respectării documentelor cu caracter normativ și directiv precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse în proiectele de specialitate.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;
- sunt interzise orice lucrări care afectează traseele amenajării, plantațiile și construcțiile funerare.
- pe proprietățile învecinate se interzice utilizarea apei din sursa proprie pe o distanță de 50m de la limita exterioră a cimitirelor.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- conform necesităților tehnice și normelor specifice.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- nu se impun condiții suplimentare



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

- distanță față de limitele parcelei va fi de minim 6,0 metri;

ARTICOLUL 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- nu se impun condiții suplimentare

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea pentru admiterea în incinta se va asigura în afara spațiului circulației publice;

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- nu se impun condiții suplimentare.

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

-se va urmări asigurarea mascării cu perdele de vegetație a incintelor vizibile dinspre drumurile publice.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- în cimitire se vor asigura: puncte de apă din rețeaua publică, un punct sanitar, un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;

- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;

- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,20 m din care un soclu de 0,30 m, vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 4,0 m distanță cu un al doilea gard transparent de 2,20 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT max = 50%

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT max = 0,6



Te - ZONA CONSTRUCȚIILOR AFERENTE ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

Te a- Zona gospodarie comunala existența

Subzona este prezentă în localitatea Sasca Montana (UTR 3 – Captare apă Oravita). La locație se păstrează clădirile tehnico-edilitare inițiale, în diferite stări de degradare.

Zona este propusă în prezenta documentație pentru a fi regenerată prin conversie.

Se impune studiul eliminării riscurilor de inundație.

Te b- Zona gospodarie comunala propusă

Subzona se regăsește în localitățile Sasca Montana, Slatina Nera, Potoc și Bogodinti pe extinderile de intravilan.

Zona conține construcții și instalații aferente infrastructurii tehnice edilitare. Stații de epurare, stații captare sau de tratare a apei.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ARTICOLUL 1.

UTILIZĂRI ADMISE

Te a

- elaborare documentație de urbanism în vederea regenerării zonei tehnico-edilitare.
- este permisă reconversia în zona de instituții publice și servicii sau zona verde amenajată,

Te b

- construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare.
- instituții coordonatoare în domeniu.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Te a

- se permit lucrări de conservare sau consolidare a clădirilor existente.
- în urma documentației PUZ, dacă se consideră oportun, este permisă schimbarea funcțiunii în zona industrială cu condiția ca activitățile desfășurate să prezinte un grad scăzut de poluare, să nu genereze trafic greu și să nu compromită caracterul turistic al zonei.

Te b

- se vor respecta normativele tehnice specifice. Ord 119/2014

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Te a



- se impune interdicție temporară de construire până la elaborarea PUZ

Te b

- se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;
- construcțiile și lucrările în domeniu fără asigurarea măsurilor protective înspre și dinspre obiectivul de realizat, conform normelor sanitare în vigoare.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

- nu se impun condiții suplimentare

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- nu se impun condiții suplimentare

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

- distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice;
- nu se impun condiții suplimentare

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- terenul este construibil numai dacă are acces direct dintr-o circulație publică.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice, prin retragerea porții de acces;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.
- max S+P+1

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și diverse alte



**COMUNA
SASCA MONTANĂ**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL
ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL
COMUNEI Sasca Montană , Județul Caraș-Severin**

- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

platforme exterioare;

- nu se impun condiții suplimentare

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- orice parte a terenului vizibil dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată și utilizată încât să nu altereze aspectul general al localității;

- nu se impun condiții suplimentare

ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI.

-împrejmuirile către parcelele laterale și posterioare vor fi opace, de 2,50 metri înălțime sau vor fi în conformitate cu normele specifice;

- porțile de intrare vor fi simple și în armonie cu împrejmuirea;

-pentru a nu incomoda circulația, se recomandă ca, pe drumurile publice cu trafic intens, porțile de intrare să fie retrase față de aliniament, pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

TE - POT maxim - 50%;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

TE - C.U.T. Maxim – 0,6



IV. b. Extravilan:

Reglementări pentru extravilanul comunei Sasca Montana

TA – Terenuri cu destinație agricolă (sunt terenuri ocupate de terenuri arabile, pajisti, pasuni, fanete, livezi, vie, vie nobila, sere si solarii, curti constructii in extravilan)

Pentru toate folosintele predominant agricole (A, P, Ps, F, V, Vn, L, etc) principale

a) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege: construcții, care, prin natura lor, pot genera efecte poluante factorilor de mediu, construcțiile care, prin natura lor, nu se pot amplasa în intravilan, adăposturile pentru animale, construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă. În urma autorizării construcțiilor respective categoria de folosință va fi cea de "curti construcții" (Cc)

b) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

c) pentru construcțiile și amenajările de la alin. (a) nu se vor constitui trupuri de intravilan ale localității.

d) Introducerea de terenuri agricole în intravilan, altele decât cele introduse prin PUG se va face numai pentru cazuri temeinic fundamentate prin studii de oportunitate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri urbanistice zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

Pentru folosința Cc (Curti constructii) în extravilan

Conform "Normele tehnice pentru introducerea cadastrului general" - 234/2001 , articolul 8.2.10.

În extravilan, terenurile ocupate cu construcții și/sau curți poartă simbolul de folosință: **Cc**. În această categorie sunt cuprinse terenurile care adapostesc construcții cu diverse utilizări și destinații, de exemplu: curți, fabrici, uzine, silozuri, anexe ale gospodăriilor agricole, patule, saivane, gări, hidrocentrale, termocentrale, cariere, exploatări miniere și petroliere, adaposturi montane, cabane, cantoane silvice, schituri, manastiri, terenuri de sport, aerodromuri, diguri, taluzuri pietruite, terase, debusee, grădini botanice și zoologice, parcuri, cimitire, piețe, rampe de încărcare, fasia de frontieră, locuri de depozitare, piloni telefonie mobilă, precum și alte terenuri care nu se încadrează în nici una dintre categoriile de folosință prevăzute la punctele anterioare.

Sunt permise lucrări de reparație, consolidare și întreținere a clădirilor existente pe terenurile cu folosința Cc.

Conform Legii 18/1991, actualizată, cu avizul DAJ CS, APM CS, PNCNB(unde este cazul)

Introducerea terenurilor agricole în intravilan se va face în urma întocmirii unui plan urbanistic zonal (P.U.Z.) sau a planului urbanistic general (P.U.G.)



COMUNA SASCA MONTANĂ

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI Sasca Montană , Județul Caraș-Severin

- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

TdF – Terenuri cu destinație forestieră (sunt terenuri ocupate de paduri, perdele de protecție, pepiniere, rachitarii, maracinisuri, cladiri silvice, etc)

Toate folosintele (Pd, Pp, Pdr, Pdt, Cc, etc)

Sunt permise lucrari de reparatie, consolidare si intretinere a cladirilor existente pe terenurile cu folosinta Cc.(Cantoane silvice, posturi de observatie,)

Conform Codului silvic, cu avizul Romsilva, PNCNB(unde este cazul), APM CS

Este interzisa introducerea terenurilor forestiere in intravilan.

TdH – Terenuri aflate permanent sub ape (sunt terenuri ocupate de ape curgatoare, lacuri si balti naturale, lacuri artificiale, amenajari piscicole, ape cu stuf, canal hidrotehnic, marea teritoriala,diguri, baraje, cantoane, etc)

Toate folosintele (H,Hr,Hb,Ha Hcn, Hi, Cc etc)

Sunt permise lucrari de reparatie, consolidare si intretinere a cladirilor existente pe terenurile cu folosinta Cc.(Cantoane , statii de masurare si reglare debite, diguri, baraje, etc)

Conform Legii 107/1996, actualizată, cu avizul ABAB, APM CS, PNCNB(unde este cazul)

TdN – Terenuri neproductive (sunt terenuri ocupate de nisipuri zburatoare, stancarii, rape, ravene, deponii, halde, mlastini, smarcuri ,etc)

Toate folosintele -Nn,Nb,Ng,Nr,Nh,Np, etc

Terenuri preponderent inutilizabile din punct de vedere agricol, forestier, sau constructibil. Pot fi imbunatatite prin actiuni antropice in vederea recuperarii suprafetelor de teren in circuitul agricol sau constructibil.

TdS – Terenuri cu destinație specială (sunt terenuri ocuate de instalatii de transport energie, drumuri, cai ferate, lucrari de arta, unitati militare, puncte reper, poligoane de tragere, pichete, buncare, linii de tragere etc)

toate folosintele – LEA, Dn, Cf, Mil ,Ptr, Um, Co, Cm,Cc etc,

Conform legislației in vigoare. Realizarea căilor de comunicație reprezintă obiectiv de utilitate publică. Cu avizul CNAIR, DJCS, CL.

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr.3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar, cu avizul DL MAI si MAPN



V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Pentru o mai bună operativitate în folosirea Regulamentului local de urbanism și urmării prescripțiilor cuprinse în acesta, teritoriul intravilan propus s-a împărțit în unități teritoriale de referință – U.T.R.-uri. Fiecare U.T.R. în parte a fost delimitat pe baza următoarelor criterii :

- Funcțiune dominantă ;
- Limite cadastrale și naturale ;
- Axele străzilor principale.

Cuprinde prescripții de construibilitate specifice zonelor și subzonelor funcționale precum și reglementările U.T.R.-ului respectiv.

Reglementările la nivel de U.T.R. reprezintă o sinteză a prescripțiilor specifice, aplicabile numai U.T.R.-ului la care se referă. Pentru detalieri se va studia capitolul IV - Zonificare funcțională.

Reguli valabile in toate Unitățile Teritoriale de Referință :

- pentru construcțiile noi, renovări , modernizări, extinderi se interzice folosirea de game cromatice stridente și în contrast cu celelalte culori existente.
- se interzice amplasarea de banere sau alte forme de publicitate pe fațadele cu fronturi la principalele căi de comunicație.
- Stilul arhitectural adoptat pentru construcții noi propuse în țesutul construit existent, precum și la extinderi și modernizări, va fi un stil ce nu va contrasta cu stilul general existent. Se interzice construirea de elemente gen turnulețe, creneluri, acoperișuri suprapuse precum și construcții tip pagodă sau pastise arhitecturale.
- În proiectare se recomanda urmărirea **Ghidului de arhitectura pentru incadrarea în specificul local din mediul rural , Judetul Caras Severin**. Atașat prezentei documentații.

1. Localitatea Sasca Montana :

U.T.R.1 – Pod, U.T.R.2 - Vârâți, U.T.R.4 - Oraș, U.T.R.6 - Spânzurați, U.T.R.7- Firiz ,U.T.R. 11 – Emuroaica (extindere intravilan)

În aceste U.T.R. funcțiunea dominantă este cea de locuire cu funcțiuni secundare de instituții și servicii, zone verzi

Zonele și subzonele funcționale existente sunt următoarele :

LM-a - zona locuințelor colective medii (P+3,4), existente;

Lm-a - zona locuințelor individuale cu P+1,2 niveluri, existente;

Lm-b - zona locuințelor individuale cu P+1,2 niveluri, propuse;

IS-a – zonă instituții și servicii publice, existente;

IS-b – zonă instituții și servicii publice, propuse;

DS-a – zonă cu destinație specială, existentă.

Vp/g/s-a - zonă verde cu rol de agrement, existentă;

Vp/g/s-b - zonă verde cu rol de agrement, propusă;

Te-a - zonă construcții aferente echipării tehnico-edilitare, existentă;

Te-a - zonă construcții aferente echipării tehnico-edilitare, propusă;



COMUNA SASCA MONTANĂ

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI Sasca Montană , Județul Caraș-Severin

- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

LM

UTILIZĂRI ADMISE:

- extinderi la construcțiile existente, cu respectarea P.O.T.-ului maxim propus pentru această zonă;
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare ;
- se admit funcțiuni publice la parterul blocurilor cu anumite condiții.
- orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare;

UTILIZĂRI INTERZISE:

- se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Articolul 2;
 - se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități de natura să incomodeze locuințele;
 - se interzic următoarele lucrări:
 - activități productive;
 - construcții provizorii de orice natura;
 - depozitare en-gros sau mic-gros;
 - depozitari de materiale refolosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - autobaze;
 - stații de intretinere auto;
 - lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedica evacuarea și colectarea acestora.

Inălțimea maximă admisă

- S+P+4

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- 50%



COMUNA SASCA MONTANĂ

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL
ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL
COMUNEI Sasca Montană , Județul Caraș-Severin**

- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

Lm

UTILIZĂRI ADMISE:

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- se pot realiza locuințe colective medii (P+3,4)
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiții.
- orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare;
- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- pentru lotizările ce urmează a se realiza sunt impuse condiții de gabarit.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- unitati de alimentatie publica (localuri , baruri, terase, restaurant, discoteci sau altele, asa cum sunt definite prin HG 843/1999)
- unități de cazare (hoteluri, pensiuni, tabere de corturi si rulote, sau altele, asa cum sunt definite prin HGHG 1267/2010)
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție/comercializare;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de intretinere auto;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;



COMUNA SASCA MONTANĂ

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI Sasca Montană , Județul Caraș-Severin

- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

-orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Inălțimea maximă admisă

- S+P+2, S+P+1+M, D+P+2, D+P+1+M

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- 35%

IS

UTILIZĂRI ADMISE:

- funcțiuni publice de importanță locală , sedii , instituții și altele similare;
 - se admit funcțiuni de interes general, culte, servicii manageriale, tehnice, profesionale, și financiar bancare, telecomunicații, hoteluri, restaurante, parcaje de descongestionare a circulației în zona centrală protejată (subterane, supraterane –la sol sau multietajate), comerț, servicii personale și colective, agrement urban, edituri, sedii ale unor publicații, activități manufacturiere aferente;
 - amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații plantate, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare;
 - orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare;
- În vederea obținerii autorizațiilor de construire se va pune accent pe realizarea unui înalt grad de calitate privind expresivitatea arhitecturală, echilibru compozițional, finisaje.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 2 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precollectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine



COMUNA SASCA MONTANĂ

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL
ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL
COMUNEI Sasca Montană , Județul Caraș-Severin**

- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Inălțimea maximă admisă

- S+P+3, S+P+2+M, D+P+3, D+P+2+M

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- 50%;

Te

UTILIZĂRI ADMISE:

Te a

- elaborare documentatie de urbanism în vederea regenerarii zonei industriale.
- este permisa reconversia în zona de institutii publice și servicii sau zona verde amenajata,

Te b

- construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare.
- instituții coordonatoare în domeniu.

UTILIZĂRI INTERZISE:

Te a

- se impune interdicție temporară de construire până la elaborarea PUZ

Te b

- se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;
- construcțiile și lucrările în domeniu fără asigurarea măsurilor protective înspre și dinspre obiectivul de realizat, conform normelor sanitare în vigoare.

Inălțimea maximă admisă

- S+P+1

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- 50%;



COMUNA SASCA MONTANĂ

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL
ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL
COMUNEI Sasca Montană , Județul Caraș-Severin

- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

DS

UTILIZĂRI ADMISE:

- construcții cu caracter special

UTILIZĂRI INTERZISE:

- fără (conform aviz Direcția Generala Logistica din cadrul M.A.I. nr. 612.887 din 02.03.2020)

Inălțimea maximă admisă

- fără (conform aviz Direcția Generala Logistica din cadrul M.A.I. nr. 612.887 din 02.03.2020)

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- fără (conform aviz Direcția Generala Logistica din cadrul M.A.I. nr. 612.887 din 02.03.2020)

Vp/g/s

UTILIZĂRI ADMISE:

Vp

- sunt admise funcțiunile de spațiu plantat public constând în :
 - plantații decorative și spații pentru odihnă
 - menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente în intravilan
 - circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate
 - mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
 - adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

Vs

- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite

Vg

- sunt admise construcțiile legate de programul specific funcțiunii specializate de agrement;

Vpp

- conform legilor și normelor în vigoare, cu avizul ROMSILVA

UTILIZĂRI INTERZISE:

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- în zonele verzi publice se interzice construirea de clădiri cu alta funcțiune decât cele anexa a spațiilor verzi. Sunt interzise clădiri de locuințe, clădiri care adapostesc sedii, servicii, comerț, industrie, depozitare.
 - se interzice tăierea arborilor fara autorizația autoritatii locale abilitate;



COMUNA SASCA MONTANĂ

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL
ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL
COMUNEI Sasca Montană , Județul Caraș-Severin**

- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

- In Vp, se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite;
- se interzic construcțiile care conduc la degradarea peisajului și a relațiilor de vecinătate;
- sunt interzise exploatarea terenurilor și lucrările care produc degradarea cadrului natural și dispariția vegetației;
- se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoierului menajer în zonele plantate.
- se interzice crearea locurilor de parcare pe spațiile verzi publice

Inălțimea maximă admisă

- înălțimea maximă 7,0 m cu posibile derogări prevăzute de o documentație justificată, avizată și aprobată legii.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- Vp – 5%
- Vpp – 20%
- Vs – 10%
- Vg – 20%

U.T.R. 5 - Cimitir

În acest U.T.R. funcțiunea dominantă este cea de gospodărie comunala cu funcțiuni secundare de zone verzi

Zonele și subzonele funcționale sunt următoarele :

- GC-a** -zonă gospodărie comunala , existentă;
- GC-b** -zonă gospodărie comunala , propusa;
- Vp-b** -Zona verde, propusa;

GC

UTILIZĂRI ADMISE:

- construcții instalații și amenajări pentru gospodăria comunala
- accese carosabile, pietonale, spatii verzi
- cimitire
- capele
- spații pentru administrație.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;



COMUNA SASCA MONTANĂ

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL
ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL
COMUNEI Sasca Montană , Județul Caraș-Severin**

- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

- sunt interzise orice lucrări care afectează traseele amenajării, plantațiile și construcțiile funerare.

- pe proprietatile învecinate se interzice utilizarea apei din sursa proprie pe o distanță de 50m de la limita exterioară a cimitirelor.

Inălțimea maximă admisă

- nu sunt

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

50%

Vp

UTILIZĂRI ADMISE:

- se pot realiza plantații decorative și spații pentru odihnă
- menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

UTILIZĂRI INTERZISE:

- orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite;
- construcțiile care conduc la degradarea peisajului și a relațiilor de vecinătate;
- depozitarea deșeurilor și a gunoiului menajer în zonele plantate.

U.T.R. 8 – Mina Sasca și U.T.R. 9 - Flotație

În aceste U.T.R. funcțiunea dominantă este cea industrială.

ID-a -zonă unități industriale,existentă – propusă pentru restructurare funcțională

UTILIZĂRI ADMISE:

- elaborare documentație de urbanism în vederea regenerării zonei industriale.
- este permisă reconversia în zona de instituții publice și servicii sau zona verde amenajată,

UTILIZĂRI INTERZISE:

- se impune interdicție de construire temporară până la elaborare PUZ.



COMUNA SASCA MONTANĂ

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL
ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL
COMUNEI Sasca Montană , Județul Caraș-Severin**

- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

Inălțimea maximă admisă

- se va reglementa prin PUZ

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- se va reglementa prin PUZ

U.T.R.3 – stație captare apa Oravita („Pompe”)

În acest U.T.R. funcțiunea dominantă este cea de lucrări tehnico-edilitare.

Te-a - zona lucrari tehnico edilitare existente – propusa pentru restructurare functionala

UTILIZĂRI ADMISE:

- elaborare documentatie de urbanism în vederea regenerarii zonei tehnico-edilitare.
- este permisa reconversia în zona de institutii publice și servicii sau zona verde amenajata,

UTILIZĂRI INTERZISE:

- se impune interdicție temporara de construire pana la elaborarea PUZ

Inălțimea maximă admisă

- se va reglementa prin PUZ

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- se va reglementa prin PUZ

U.T.R.10 – Mânăstirea Nera

În acest U.T.R. funcțiunea dominantă este cea de instituții publice și servicii. Acest UTR gazduieste Mânăstirea Nera, trup reglementat prin PUZ. Au fost definite doua subzone functionale

Sub-zona Manastire - funcțiunea de lăcaș de cult și dotări complementare

UTILIZĂRI ADMISE:

- clădiri specifice și necesare funcțiunii de cult – mânăstire:
 - spatii pentru cult: biserică, paraclise, altar de vară, aghiazmatar, clopotnita, troite
 - spatii pentru locuire specific monahala: chillii, bucătărie, sala de mese (trapeza)
 - spații administrative (birouri) si de depozitare
 - spații protocol (birouri, sala discutii, etc)
 - anexe gospodărești și clădiri utilitare: depozitare alimente, depozitare unelte, depozitare materiale de construcții, depozitare lemne și alte produse folosite ca și combustibil pentru centrala termica, depozitare diferite materiale necesare activitatii, centrală termică, garaje și parcaje autoturisme și utilaje
 - ateliere: tâmplărie, pictură, ateliere pentru confecționarea de produse bisericesti, diverse



COMUNA SASCA MONTANĂ

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI Sasca Montană , Județul Caraș-Severin

- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

- ateliere pentru mici meșteșuguri
- magazin de cărți, obiecte bisericești și produse mănăstirești
- amenajări exterioare aferente (pergole, chioscuri, spațiu pentru oficierea slujbelor în aer liber, etc.)
- cai de circulație auto și pietonală de incintă, platforme carosabile și/sau de depozitare, parcaje și garaje
- spații verzi amenajate, spații verzi de protecție, grădini tematice, iazuri decorative sau oglindă de apă, etc.
- clădiri anexe și amenajări agricole (culturi, sere, pomicultura, viticultura, piscicultura etc.)
- amenajări și dotări pentru asigurarea utilităților (fântana/puț forat, gospodărie de apă, bazin rețea ape pluviale, bazin rezerva de apă pentru incendiu, bazin vidanjabil sau stație de epurare, post trafo, surse alternative de curent, etc.)
- spații pentru depozitare și sortare deșeurilor menajere în spații special amenajate în vederea colectării și reciclării
- birouri, spații administrative (sedii firme)
- locuințe/spații de cazare temporară/sezoniera sau permanentă pentru personalul angajat al Mănăstirii
- spații depozitare plante și alte materii prime
- spații producție manufacturieră sau industrială mică negeneratoare de poluare (chimică, biologică, fonică, vizuală)
- activități medicale și sociale (cabinet medical, cabinet psihologic, cabinet stomatologic, farmacie, etc.)
- activități educative și culturale (cursuri, conferințe, etc.)
- spații de prezentare-testare (inclusiv laborator de testare)
- activități de cercetare în diferite domenii
- spații pentru pelerini (spații pentru cazare, spații loc de luat masa, loc de întâlniri și discuții, loc de joacă pentru copii)
- parcaje pentru vizitatori
- activități mici producție negeneratoare de poluare (chimică, biologică, fonică, vizuală) cu condiția asigurării acceselor, utilitatilor, distanțelor de protecție față de alte funcțiuni, spațiilor pentru accesul cu mijloace auto necesare activității și a locurilor de parcare suplimentare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali, conform cu funcțiunea propusă;
- camping-ul, organizarea de tabere, întâlniri sau activități de grup în aer liber, doar pe o perioadă limitată
- amplasarea de bannere doar pe o perioadă limitată
- elemente de infrastructură tehnico-edilitară, cu condiția amplasării acestora în subteran
- cimitir, cu condiția respectării distanțelor față de clădirile de locuit

UTILIZĂRI INTERZISE:

- depozitarea deșeurilor în afara locurilor special amenajate
- realizarea de trasee de instalații suprateran
- instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.
- publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.



COMUNA SASCA MONTANĂ

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI Sasca Montană , Județul Caraș-Severin

- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

- lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Inălțimea maximă admisă

- regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane: S+P+3.
- înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu este limitată pentru cladirile de cult (biserica, clopotnita, paraclis, etc).
- pentru restul functiunilor, inaltimea maxima nu va depasi 14 m la cornisa (streasina).

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- 20%

Sub-zona Mica productie produse naturale din plante

UTILIZĂRI ADMISE:

- activități mică producție negeneratoare de poluare (chimică, biologică, fonică, vizuală)
- depozitare materiale, materii prime, produse și semi-preparate
- spatii administrative și de birouri
- spații de prezentare și testare (inclusiv laborator de testare)
- garaje și parcaje autoturisme și utilaje
- parcaje pentru vizitatori
- spatii verzi amenajate, spații verzi de protecție, grădini tematice, decorative sau utilitare, experimentale, oglindă de apă, etc.
- Culturi agricole, sere, pomicultura, etc. și amenajari aferente
- amenajări și dotări pentru asigurarea utilităților (puț forat, gospodărie de apă, bazin rețenie ape pluviale, bazin rezerva de apă pentru incendiu, bazin vidanjabil sau stație de epurare, surse alternative de curent, etc.)
- depozitare și sortare deșeuri menajere și aferente producției în spații special amenajate în vederea colectării și reciclării
- activitati comerciale de tip comert on-line cu livrare prin firme de curierat sau prin alte persoane fizice sau juridice a marfurilor nepericuloase
- locuinte și locuințe de serviciu pentru personal auxiliar sau vizitatori ocazionali
- activități educative, de consiliere și formare (cursuri, conferinte, etc.)
- ateliere
- activități care implică prezența publicului sau a altor persoane in afara personalului angajat, în număr mai mare de 25 persoane, doar cu acordul scris al Mănăstirii
- activități comerciale și orice alte activități care nu au fost mentionate la punctul anterior, doar cu acordul scris al Mănăstirii
- orice alte activități nepoluante fonic, doar cu acordul scris al Mănăstirii

UTILIZĂRI INTERZISE:

- depozitare deșeuri în afara locurilor special amenajate
- realizarea de trasee de instalații suprateran
- publicitate comercială prin panouri sau firme luminoase



COMUNA SASCA MONTANĂ

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL
ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL
COMUNEI Sasca Montană , Județul Caraș-Severin**

- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Înălțimea maximă admisă

- regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane: S+P+2.
- înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 11 m la cornișă (streșină).

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- 20%

U.T.R.12 – Canton silvic

În acest U.T.R. funcțiunea dominantă este cea de zonă verde, mai precis Vpp - construcții și amenajări silvice. Acest UTR găzduiește un canton silvic, trup separat al localității Sasca Montană.

Vpp

UTILIZĂRI ADMISE:

- lucrări de reparație, conservare și consolidare la clădiri existente.
- lucrări de construire, extindere a obiectivelor silvice.
- conform legilor și normelor în vigoare, cu avizul ROMSILVA

UTILIZĂRI INTERZISE:

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzic construcțiile care conduc la degradarea peisajului și a relațiilor de vecinătate;
- sunt interzise exploatarea terenurilor și lucrările care produc degradarea cadrului natural și dispariția vegetației;
- se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoierului menajer în zonele plantate.

Înălțimea maximă admisă

- 7,0 m cu posibile derogări prevăzute de o documentație justificată, avizată și aprobată conform legii.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- Vpp – 20%-



2. Localitatea Sasca Romana :

U.T.R.1- Sat, U.T.R.2 – Casa Verde, U.T.R.5 – PPA , U.T.R.6 - Mocșandra

În aceste U.T.R. funcțiunea dominantă este cea de locuire cu funcțiuni secundare de instituții și servicii, zone verzi

Zonele și subzonele funcționale existente sunt următoarele :

Lm-a - zona locuințelor individuale cu P+1,2 niveluri, existente;

Lm-b - zona locuințelor individuale cu P+1,2 niveluri, propuse;

IS-a – zonă instituții și servicii publice, existente;

Vp/g/s-a - zonă verde cu rol de agrement, existenta;

Vp/g/s-b - zonă verde cu rol de agrement, propusa;

Lm

UTILIZĂRI ADMISE:

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- se pot realiza locuințe colective medii (P+3,4)
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiții.
- orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare;
- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- pentru lotizările ce urmează a se realiza sunt impuse condiții de gabarit.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- unitati de alimentatie publica (localuri , baruri, terase, restaurant, discoteci sau altele, asa cum sunt definite prin HG 843/1999)



COMUNA SASCA MONTANĂ

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI Sasca Montană , Județul Caraș-Severin

- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

- unități de cazare (hoteluri, pensiuni, tabere de corturi și rulote, sau altele, așa cum sunt definite prin HGHG 1267/2010)

-activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;

-anexe pentru creșterea animalelor pentru producție/comercializare;

-depozitare en-gros;

-depozitari de materiale refolosibile;

-platforme de pre colectare a deșeurilor;

-depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

-activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

-autobaze și stații de intretinere auto;

-lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

-orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Inălțimea maximă admisă

- S+P+2, S+P+1+M, D+P+2, D+P+1+M

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- 35%

IS

UTILIZĂRI ADMISE:

- funcțiuni publice de importanță locală , sedii , instituții și altele similare;

- se admit funcțiuni de interes general, culte, servicii manageriale, tehnice, profesionale, și financiar bancare, telecomunicații, hoteluri, restaurante, parcaje de descongestionare a circulației în zona centrală protejată (subterane, supraterane –la sol sau multietajate), comerț, servicii personale și colective, agrement urban, edituri, sedii ale unor publicații, activități manufacturiere aferente;

- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații plantate, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare;

- orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare;

În vederea obținerii autorizațiilor de construire se va pune accent pe realizarea unui înalt grad de calitate privind expresivitatea arhitecturală, echilibru compozițional, finisaje.

UTILIZĂRI INTERZISE:



COMUNA SASCA MONTANĂ

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL
ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL
COMUNEI Sasca Montană , Județul Caraș-Severin**

- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 2 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Inălțimea maximă admisă

- S+P+3, S+P+2+M, D+P+3, D+P+2+M

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- 50%;

Vp/g/s

UTILIZĂRI ADMISE:

Vp

- sunt admise funcțiunile de spațiu plantat public constând în :
- plantații decorative și spații pentru odihnă
- menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente în intravilan
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

Vs

- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite

Vg

- sunt admise construcțiile legate de programul specific funcțiunii specializate de agrement;

Vpp



COMUNA SASCA MONTANĂ

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL
ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL
COMUNEI Sasca Montană , Județul Caraș-Severin**

- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

- conform legilor și normelor în vigoare, cu avizul ROMSILVA

UTILIZĂRI INTERZISE:

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- în zonele verzi publice se interzice construirea de clădiri cu alta funcțiune decât cele anexa a spațiilor verzi. Sunt interzise clădiri de locuințe, clădiri care adapostesc sedii, servicii, comerț, industrie, depozitare.
- se interzice tăierea arborilor fara autorizația autoritatii locale abilitate;
- In Vp, se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite;
- se interzic construcțiile care conduc la degradarea peisajului și a relațiilor de vecinătate;
- sunt interzise exploatarea terenurilor și lucrările care produc degradarea cadrului natural și dispariția vegetației;
- se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoiului menajer în zonele plantate.
- se interzice crearea locurilor de parcare pe spatiile verzi publice

Inălțimea maximă admisă

- înălțimea maximă 7,0 m cu posibile derogări prevăzute de o documentație justificată, avizată și aprobată legii.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- V_p – 5%
- V_{pp} – 20%
- V_s – 10%
- V_g – 20%

U.T.R.3 - Cimitir, U.T.R.4 – deponeul vechi;

În aceste U.T.R. funcțiunea dominantă este cea de gospodărie comunala cu funcțiuni secundare de zone verzi

Zonele și subzonele funcționale sunt următoarele :
GC-a -zonă gospodărie comunala , existentă;

GC

UTILIZĂRI ADMISE:

-construcții instalații și amenajări pentru gospodăria comunală



COMUNA SASCA MONTANĂ

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL
ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL
COMUNEI Sasca Montană , Județul Caraș-Severin**

- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

- accese carosabile, pietonale, spatii verzi
- cimitire
- capele
- spații pentru administrație.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;
- sunt interzise orice lucrări care afectează traseele amenajării, plantațiile și construcțiile funerare.
 - pe proprietatile învecinate se interzice utilizarea apei din sursa proprie pe o distanță de 50m de la limita exterioara a cimitirelor.

Înălțimea maximă admisă

- nu sunt

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

50%

3. Localitatea Potoc :

U.T.R. 1 - sat

În aceste U.T.R. funcțiunea dominantă este cea de locuire cu functiuni secundare de instituții și servicii, zone verzi

Zonele și subzonele funcționale existente sunt următoarele :

Lm-a - zona locuințelor individuale cu P+1,2 niveluri, existente;

Lm-b - zona locuințelor individuale cu P+1,2 niveluri, propuse;

IS-a – zonă instituții și servicii publice, existente;

IS-b – zonă instituții și servicii publice, propusa;

Vp-a - zonă verde publica, existenta;

Vg-b - zonă verde cu rol de agrement și sport, propusa;

Lm

UTILIZĂRI ADMISE:

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit,



COMUNA SASCA MONTANĂ

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI Sasca Montană , Județul Caraș-Severin

- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

cuplat sau izolat;

- se pot realiza locuințe colective medii (P+3,4)
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiții.
- orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare;
- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- pentru lotizările ce urmează a se realiza sunt impuse condiții de gabarit.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- unitati de alimentatie publica (localuri , baruri, terase, restaurant, discoteci sau altele, asa cum sunt definite prin HG 843/1999)
- unități de cazare (hoteluri, pensiuni, tabere de corturi si rulote, sau altele, asa cum sunt definite prin HGHG 1267/2010)
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție/comercializare;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de intretinere auto;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.



COMUNA SASCA MONTANĂ

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL
ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL
COMUNEI Sasca Montană , Județul Caraș-Severin**

- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

Inălțimea maximă admisă

- S+P+2, S+P+1+M, D+P+2, D+P+1+M

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- 35%

IS

UTILIZĂRI ADMISE:

- funcțiuni publice de importanță locală , sedii , instituții și altele similare;
- se admit funcțiuni de interes general, culte, servicii manageriale, tehnice, profesionale, și financiar bancare, telecomunicații, hoteluri, restaurante, parcaje de descongestionare a circulației în zona centrală protejată (subterane, supraterane –la sol sau multietajate), comerț, servicii personale și colective, agrement urban, edituri, sedii ale unor publicații, activități manufacturiere aferente;

- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații plantate, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare;

- orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare;

În vederea obținerii autorizațiilor de construire se va pune accent pe realizarea unui înalt grad de calitate privind expresivitatea arhitecturală, echilibru compozițional, finisaje.

UTILIZĂRI INTERZISE:

-activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
-construcții provizorii de orice natură;
-dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

-depozitare en-gros;

-stații de întreținere auto cu capacitate de peste 2 mașini;

-curățătorii chimice;

-depozitări de materiale refolosibile;

-platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

-activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

-lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

-orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Inălțimea maximă admisă



COMUNA SASCA MONTANĂ

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL
ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL
COMUNEI Sasca Montană , Județul Caraș-Severin**

- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

- S+P+3, S+P+2+M, D+P+3, D+P+2+M

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- 50%;

Vp/g/s

UTILIZĂRI ADMISE:

Vp

- sunt admise funcțiunile de spațiu plantat public constând în :
- plantații decorative și spații pentru odihnă
- menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente în intravilan
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

Vs

- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite

Vg

- sunt admise construcțiile legate de programul specific funcțiunii specializate de agrement;

Vpp

- conform legilor și normelor în vigoare, cu avizul ROMSILVA

UTILIZĂRI INTERZISE:

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- în zonele verzi publice se interzice construirea de clădiri cu alta funcțiune decât cele anexa a spațiilor verzi. Sunt interzise clădiri de locuințe, clădiri care adapostesc sedii, servicii, comerț, industrie, depozitare.
- se interzice tăierea arborilor fara autorizația autoritatii locale abilitate;
- In Vp, se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite;
- se interzic construcțiile care conduc la degradarea peisajului și a relațiilor de vecinătate;
- sunt interzise exploatarea terenurilor și lucrările care produc degradarea cadrului natural și dispariția vegetației;
- se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoierului menajer în zonele plantate.
- se interzice crearea locurilor de parcare pe spațiile verzi publice

Inălțimea maximă admisă



- înălțimea maximă 7,0 m cu posibile derogări prevăzute de o documentație justificată, avizată și aprobată legii.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

V_p – 5%

V_{pp} – 20%

V_s – 10%

V_g – 20%

U.T.R.2 - cimitir

În acest U.T.R. funcțiunea dominantă este cea de gospodărie comunala

Zonele și subzonele funcționale sunt următoarele :

GC-a -zonă gospodărie comunala , existentă;

GC

UTILIZĂRI ADMISE:

- construcții instalații și amenajări pentru gospodăria comunală
- accese carosabile, pietonale, spatii verzi
- cimitire
- capele
- spații pentru administrație.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;
- sunt interzise orice lucrări care afectează traseele amenajării, plantațiile și construcțiile funerare.
 - pe proprietatile învecinate se interzice utilizarea apei din sursa proprie pe o distanța de 50m de la limita exterioara a cimitirelor.

Înălțimea maximă admisă

- nu sunt

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

50%



Localitatea Slatina Nera :

U.T.R.1 - sat, U.T.R.6 - extindere, U.T.R.7- extindere

În aceste U.T.R. funcțiunea dominantă este cea de locuire cu funcțiuni secundare de instituții și servicii, zone verzi

Zonele și subzonele funcționale existente sunt următoarele :

Lm-a - zona locuințelor individuale cu P+1,2 niveluri, existente;

Lm-b - zona locuințelor individuale cu P+1,2 niveluri, propuse;

IS-a – zonă instituții și servicii publice, existente;

IS-b – zonă instituții și servicii publice, propusa;

Vp-a - zonă verde publica, existenta;

Vg-b - zonă verde cu rol de agrement și sport, propusa;

Lm

UTILIZĂRI ADMISE:

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;

- se pot realiza locuințe colective medii (P+3,4)

- echipamente publice de nivel rezidențial;

- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private,

parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiții.

- orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare;

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

- pentru lotizările ce urmează a se realiza sunt impuse condiții de gabarit.

UTILIZĂRI INTERZISE:

-funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;

-unitati de alimentatie publica (localuri , baruri, terase, restaurant, discoteci sau altele, asa cum sunt definite prin HG 843/1999)



COMUNA SASCA MONTANĂ

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI Sasca Montană , Județul Caraș-Severin

- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

- unități de cazare (hoteluri, pensiuni, tabere de corturi și rulote, sau altele, așa cum sunt definite prin HG/1267/2010)

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție/comercializare;

- depozitare en-gros;

- depozitari de materiale refolosibile;

- platforme de pre colectare a deșeurilor;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

- autobaze și stații de intretinere auto;

- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Inălțimea maximă admisă

- S+P+2, S+P+1+M, D+P+2, D+P+1+M

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- 35%

IS

UTILIZĂRI ADMISE:

- funcțiuni publice de importanță locală, sedii, instituții și altele similare;

- se admit funcțiuni de interes general, culte, servicii manageriale, tehnice, profesionale, și financiar bancare, telecomunicații, hoteluri, restaurante, parcaje de desconggestionare a circulației în zona centrală protejată (subterane, supraterane – la sol sau multietajate), comerț, servicii personale și colective, agrement urban, edituri, sedii ale unor publicații, activități manufacturiere aferente;

- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații plantate, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare;

- orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare;

În vederea obținerii autorizațiilor de construire se va pune accent pe realizarea unui înalt grad de calitate privind expresivitatea arhitecturală, echilibru compozițional, finisaje.

UTILIZĂRI INTERZISE:



COMUNA SASCA MONTANĂ

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL
ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL
COMUNEI Sasca Montană , Județul Caraș-Severin**

- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 2 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Inălțimea maximă admisă

- S+P+3, S+P+2+M, D+P+3, D+P+2+M

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- 50%;

Vp/g/s

UTILIZĂRI ADMISE:

Vp

- sunt admise funcțiunile de spațiu plantat public constând în :
- plantații decorative și spații pentru odihnă
- menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente în intravilan
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

Vs

- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite

Vg

- sunt admise construcțiile legate de programul specific funcțiunii specializate de agrement;

Vpp



- conform legilor și normelor în vigoare, cu avizul ROMSILVA

UTILIZĂRI INTERZISE:

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- în zonele verzi publice se interzice construirea de clădiri cu alta funcțiune decât cele anexa a spațiilor verzi. Sunt interzise clădiri de locuințe, clădiri care adapostesc sedii, servicii, comerț, industrie, depozitare.
- se interzice tăierea arborilor fara autorizația autoritatii locale abilitate;
- In Vp, se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite;
- se interzic construcțiile care conduc la degradarea peisajului și a relațiilor de vecinătate;
- sunt interzise exploatarea terenurilor și lucrările care produc degradarea cadrului natural și dispariția vegetației;
- se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoiului menajer în zonele plantate.
- se interzice crearea locurilor de parcare pe spațiile verzi publice

Inălțimea maximă admisă

- înălțimea maximă 7,0 m cu posibile derogări prevăzute de o documentație justificată, avizată și aprobată legii.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- Vp – 5%
- Vpp – 20%
- Vs – 10%
- Vg – 20%

U.T.R.5 – Clinica oncologica

În acest U.T.R. funcțiunea dominantă este cea de instituții publice și servicii, cu spații verzi complementare Acest UTR gazduieste Clinica Oncologica Nera, trup reglementat prin PUZ.

IS

UTILIZĂRI ADMISE:

Utilizari permise:

- activitati medicale (consultatii, investigatii, tratamente, acestea diferite la randul lor dupa natura procedurilor aplicate, dupa criteriile tehnologice si/sau de asepsie)
- activitati complementare procesului medical propriu-zis (supravegherea si asistarea bolnavului, studiu si documentare, elaborarea si inregistrarea documentelor medicale, pregatirea materialului si instrumentarului, sterilizare, etc.)



COMUNA SASCA MONTANĂ

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI Sasca Montană , Județul Caraș-Severin

- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

- invatamant medical
- cercetare stiintifica
- activitati gospodaresti (curatenie, spalare rufe, igienizare, preparare hrana, etc.)
- activitati de conducere si organizare
- activitati de administratie si gestiune
- activitati tehnice (de exploatare si intretinere a instalatiilor si echipamentelor)
- activitati de invatamant si cercetare
- statie de autobuz
- dispensar uman
- functiunile complementare enumerate mai sus
- alte activitati compatibile (alimentatie publica pentru angajati, birouri, diverse
- lucrari de trasamente legate de ridicarea cotelor terenului cu respectarea codului civil si de a nu permite evacuarea apelor pe parcelele invecinate
- lucrari destinate echiparii edilitare
- Sunt permise constructii si amenajari cu respectarea conditiilor de amplasare fata de drumurile publice, a normelor generale de aliniere, a normelor sanitare si de protectia mediului.
- Sunt permise constructii si amenajari de zone verzi, locuri de joaca, firme si mobilier urban, retele de utilitate publica in zona drumului national, respectiv alte drumuri ale localitatii, fara a afecta circulatia si cu conditia obtinerii acordurilor Administratorului drumului, prevazute prin Ordin 158/16.05.1996.
- sunt permise constructii si amenajari pentru unitati de mica productie, comerciale si de prestari servicii, anexe ale constructiilor, garaje, platforme gospodaresti, cu conditia respectarii zonelor de protectie sanitara stabilite prin studii de impact sau a zonelor de protectie sanitara instituite prin PUG conform Ordinului MS nr. 536/1997 si cu conditia obtinerii acordurilor si autorizatiilor de mediu conform Legii protectiei mediului nr. 137/95 si Ordinul MAPPM nr. 125/1996 pentru aprobarea Procedurii de reglementare a activitatilor economice si sociale cu impact asupra mediului inconjurator.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- nu sunt permise obiective cu grad ridicat de poluare sau generatoare de riscuri tehnologice
- nu se vor amplasa cladiri la o distanta mai mica de 5 m de albiile paraurilor
- nu sunt permise in zona de riscuri naturale

Inălțimea maximă admisă

D+P+3+M

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- 30%



U.T.R.8 - Droturi

În acest U.T.R. funcțiunea dominantă este cea de instituții publice și servicii
IS-a – zonă instituții și servicii publice, existente;

IS

UTILIZĂRI ADMISE:

- funcțiuni publice de importanță locală , sedii , instituții și altele similare;
- se admit funcțiuni de interes general, culte, servicii manageriale, tehnice, profesionale, și financiar bancare, telecomunicații, hoteluri, restaurante, parcaje de descongestionare a circulației în zona centrală protejată (subterane, supraterane –la sol sau multietajate), comerț, servicii personale și colective, agrement urban, edituri, sedii ale unor publicații, activități manufacturiere aferente;

- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații plantate, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare;

- orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare;

În vederea obținerii autorizațiilor de construire se va pune accent pe realizarea unui înalt grad de calitate privind expresivitatea arhitecturală, echilibru compozițional, finisaje.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 2 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Inălțimea maximă admisă

- S+P+3, S+P+2+M, D+P+3, D+P+2+M



COMUNA SASCA MONTANĂ

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL
ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL
COMUNEI Sasca Montană , Județul Caraș-Severin

- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- 50%;

U.T.R.2 - Cimitir, U.T.R.3 - Cimitir , U.T.R.4 – deponeul vechi

În acest U.T.R. funcțiunea dominantă este cea de gospodărie comunala

Zonele și subzonele funcționale sunt următoarele :

GC-a -zonă gospodărie comunala , existentă;

GC

UTILIZĂRI ADMISE:

- construcții instalații și amenajări pentru gospodăria comunală
- accese carosabile, pietonale, spatii verzi
- cimitire
- capele
- spații pentru administrație.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;
- sunt interzise orice lucrări care afectează traseele amenajării, plantațiile și construcțiile funerare.
- pe proprietatile învecinate se interzice utilizarea apei din sursa proprie pe o distanță de 50m de la limita exterioara a cimitirelor.

Inălțimea maximă admisă

- nu sunt

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

50%



Localitatea Bogodint:

U.T.R. 1 - sat

În aceste U.T.R. funcțiunea dominantă este cea de locuire cu funcțiuni secundare de instituții și servicii, zone verzi

Zonele și subzonele funcționale existente sunt următoarele :

Lm-a - zona locuințelor individuale cu P+1,2 niveluri, existente;

Lm-b - zona locuințelor individuale cu P+1,2 niveluri, propuse;

IS-a – zonă instituții și servicii publice, existente;

IS-b – zonă instituții și servicii publice, propuse;

Vp/g/s-a - zonă verde cu rol de agrement, existenta;

Vp/g/s-b - zonă verde cu rol de agrement, propusa;

Te-a - zonă construcții aferente echipării tehnico-edilitare, existentă;

Te-a - zonă construcții aferente echipării tehnico-edilitare, propusa;

Lm

UTILIZĂRI ADMISE:

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- se pot realiza locuințe colective medii (P+3,4)
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiții.
- orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare;
- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- pentru lotizările ce urmează a se realiza sunt impuse condiții de gabarit.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depasesc suprafața de 200mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- unitati de alimentatie publica (localuri , baruri, terase, restaurant, discoteci sau altele, asa cum



COMUNA SASCA MONTANĂ

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL
ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL
COMUNEI Sasca Montană , Județul Caraș-Severin**

- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

sunt definite prin HG 843/1999)

- unități de cazare (hoteluri, pensiuni, tabere de corturi și rulote, sau altele, așa cum sunt definite prin HG 1267/2010)

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție/comercializare;

- depozitare en-gros;

- depozitări de materiale refolosibile;

- platforme de pre colectare a deșeurilor;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

- autobaze și stații de intretinere auto;

- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Inălțimea maximă admisă

- S+P+2, S+P+1+M, D+P+2, D+P+1+M

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- 35%

IS

UTILIZĂRI ADMISE:

- funcțiuni publice de importanță locală , sedii , instituții și altele similare;

- se admit funcțiuni de interes general, culte, servicii manageriale, tehnice, profesionale, și financiar bancare, telecomunicații, hoteluri, restaurante, parcaje de descongestionare a circulației în zona centrală protejată (subterane, supraterane –la sol sau multietajate), comerț, servicii personale și colective, agrement urban, edituri, sedii ale unor publicații, activități manufacturiere aferente;

- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații plantate, împrejmuiri, lucrări tehnico-edilitare;

- orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare;

În vederea obținerii autorizațiilor de construire se va pune accent pe realizarea unui înalt grad de calitate privind expresivitatea arhitecturală, echilibru compozițional, finisaje.



COMUNA SASCA MONTANĂ

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL
ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL
COMUNEI Sasca Montană , Județul Caraș-Severin**

- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

UTILIZĂRI INTERZISE:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 2 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Inălțimea maximă admisă

- S+P+3, S+P+2+M, D+P+3, D+P+2+M

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- 50%;

Te

UTILIZĂRI ADMISE:

- construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare.
- instituții coordonatoare în domeniu.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;
- construcțiile și lucrările în domeniu fără asigurarea măsurilor protective înspre și dinspre obiectivul de realizat, conform normelor sanitare în vigoare.



COMUNA SASCA MONTANĂ

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL
ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL
COMUNEI Sasca Montană , Județul Caraș-Severin**

- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

Inălțimea maximă admisă

- S+P+1

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- 50%;

Vp/g/s

UTILIZĂRI ADMISE:

Vp

- sunt admise funcțiunile de spațiu plantat public constând în :
- plantații decorative și spații pentru odihnă
- menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente în intravilan
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

Vs

- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite

Vg

- sunt admise construcțiile legate de programul specific funcțiunii specializate de agrement;

Vpp

- conform legilor și normelor în vigoare, cu avizul ROMSILVA

UTILIZĂRI INTERZISE:

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- în zonele verzi publice se interzice construirea de clădiri cu alta funcțiune decât cele anexa a spațiilor verzi. Sunt interzise clădiri de locuințe, clădiri care adapostesc sedii, servicii, comerț, industrie, depozitare.
- se interzice tăierea arborilor fara autorizația autoritatii locale abilitate;
- In Vp, se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite;
- se interzic construcțiile care conduc la degradarea peisajului și a relațiilor de vecinătate;
- sunt interzise exploatarea terenurilor și lucrările care produc degradarea cadrului natural și dispariția vegetației;
- se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoierului menajer în zonele plantate.
- se interzice crearea locurilor de parcare pe spațiile verzi publice

Inălțimea maximă admisă



COMUNA SASCA MONTANĂ

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL
ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL
COMUNEI Sasca Montană , Județul Caraș-Severin

- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

- înălțimea maximă 7,0 m cu posibile derogări prevăzute de o documentație justificată, avizată și aprobată legii.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

V_p – 5%

V_{pp} – 20%

V_s – 10%

V_g – 20%

U.T.R.2 ;

În acest U.T.R. funcțiunea dominantă este cea de gospodărie comunala

Zonele și subzonele funcționale sunt următoarele :

GC-a -zonă gospodărie comunala , existentă;

GC

UTILIZĂRI ADMISE:

- construcții instalații și amenajări pentru gospodăria comunală
- accese carosabile, pietonale, spatii verzi
- cimitire
- capele
- spații pentru administrație.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;
- sunt interzise orice lucrări care afectează traseele amenajării, plantațiile și construcțiile funerare.

- pe proprietatile învecinate se interzice utilizarea apei din sursa proprie pe o distanța de 50m de la limita exterioara a cimitirelor.

Inălțimea maximă admisă

- nu sunt

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

50%

Intocmit
arh. Apăteanu Andrei

Șef proiect
arh. Apăteanu Alvina



VI. ANEXE

ANEXA nr.1

1. Amplasarea utilizărilor admise după categorii de funcțiuni – reguli generale

1.1. Funcțiuni administrative

Sediul primăriei și alte clădiri cu funcțiune administrativă din cadrul aparatului administrativ local.

Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale altor organe de specialitate ale administrației publice județene sau centrale;

Sediu de partid;

Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, regii autonome, fonduri etc;

Sediu de birouri; Sediul de firmă sau companie.

**AMPLASARE:
ZONA CENTRALA**

1.2. Funcțiuni financiar-bancare Sediul bancar, filială;

Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane);

Sedii de societăți de burse de valori și mărfuri;

**AMPLASARE:
ZONA CENTRALA**

1.3. Funcțiuni comerciale

- cu caracter intraurban

Comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 600 mp;

Comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 600 mp;

Magazin general amplasat în zona centrală, zonă rezidențială sau într-un centru de cartier;

Piață agroalimentară;

Alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club;

Servicii cu acces public: finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire și multiplicare, formare profesională, asistență tehnică și reparații obiecte de uz casnic, comunicații, servicii poștale, curierat, agenții de turism, agenții imobiliare, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie, marochinărie etc.

**AMPLASARE
ZONA CENTRALA
ZONA
REZIDENTIALA**
- se va evita
amplasarea în zonele
puternic poluate
- se admite
amplasarea la parterul
blocurilor numai cu
condiția respectării
legilor și a condiției de
a nu deraja locatarii,
cu acordul acestora.

- cu caracter extraurban și servicii tehnice

Supermagazin (supermarket, hipermarket);

Piață de vechituri, obor; Spații pentru târguri și expoziții;

Depozitare, distribuție și desfacere produse comerciale; Comerț engros;

Showroom auto, moto, alte produse;

Autoservice, spălătorie auto; Stație de combustibili;

Sediul de birouri, firmă sau companie;

Hotel, Hotel apartament, Motel, Vilă, pensiune, Hostel, Youth Hostel;

Parc de activități.

**AMPLASARE
ZONE PERIFERICE
INTRAVILAN EXTINS**
- se va evita amplasarea
în zonele puternic
poluate
- se va evita amplasarea
în zonele de locuințe
dens populate



COMUNA SASCA MONTANĂ

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI Sasca Montană , Județul Caraș-Severin

- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

1.4. Funcțiuni de cult

Lăcaș de cult;
Mănăstiri
Schituri

AMPLASARE

-alăturarea de lăcașe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale;
- manastirile si schiturile se vor amplasa in afara localitatilor

1.5. Funcțiuni de cultură

Centru expozițional, expoziție, targ;
Muzeu;
Biblioteca, mediatecă;
Club, discotecă;
Sală de reuniune;
Cazinou;
Casă de cultură;
Centru sau complex cultural, centru de congrese, centru de conferințe;
Cinematograf, multiplex;
Teatru dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși;
Sală polivalentă;
Circ.

AMPLASARE

ZONELE DE SERVICII SI COMERT

ZONELE perIFERICE

- se va evita amplasarea in zonele puternic poluate
- se admite amplasare in zonele locuite numai cu conditia respectarii legilor si normelor sanitare in vigoare.

1.6. Funcțiuni de învățămîn

Invățămint preșcolar; Școală primară; Școală gimnazială;
Liceu; Școală postliceală; Școală profesională
Spații de cazare pentru elevi

AMPLASARE

ZONELE DE LOCIURE

1.7. Funcțiuni de sănătate

Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare);
Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcționale, centre psihiatrice);
Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi];
Alte unități de sănătate (centre de recoltare sange, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii);
Creșă sau creșă specială;
Leagăn de copii, orfelinat, centru de zi;
Azil de bătrani;
Centru de asistență socială.

AMPLASARE

ZONELE DE LOCIURE

- se admite amplasare in zonele locuite numai cu conditia respectarii legilor si normelor sanitare in vigoare.
- se va evita amplasarea in zonele puternic poluate
- se recomanda amplasarea in zonele în care formele de relief și vegetația permit crearea de zone verzi (parcuri, grădini etc.)



COMUNA SASCA MONTANĂ

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI Sasca Montană , Județul Caraș-Severin

- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

1.8. Funcțiuni sportive

Ștrand in aer liber;
Stadion;
Terenuri de sport in aer liber;
Spații anexe de deservire a dotărilor sportive;
Patinoar artificial;
Poligon pentru tir;
Popicărie;
Teren de golf, teren de minigolf;
Bază hipică;
Sală de antrenament pentru diferite sporturi sau sală de fitness și
intreținere corporală;
Bazin acoperit, baie publică;
Sală de competiții sportive (specializată sau polivalentă);

AMPLASARE

- în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă
- se va evita amplasarea in zonele puternic poluate
- se admite amplasare in zonele locuite numai cu conditia respectarii legilor si normelor sanitare in vigoare.

1.9. Funcțiuni de loisir public

Loc de joacă acoperit pentru copii;
Dotări destinate activităților cultural-educative: muzeu, bibliotecă, centru cultural, mediatecă, filarmonică, teatru, circ, spații și amenajări pentru spectacole in aer liber;
Terenuri și instalații de sport cu acces public nelimitat și fără clădiri anexe;
Alimentație publică avand suprafata construită desfășurată mai mic decat 200 mp;
Grupuri sanitare publice.
Grădină zoologică;
Grădină botanică;
Parc tematic, parc de distracții;
Loc de joacă acoperit sau in aer liber;
Servicii și dotări de deservire a funcțiunii de bază.

AMPLASARE

ZONELE DE LOCUIRE

ZONELE VERZI

- se va evita amplasarea in zonele puternic poluate fonc sau cu poloare ridicata a aerului
- functiunile de loisir tematic se vor amplasa la periferiacomunei , in zonele verzi , nepoluate



COMUNA SASCA MONTANĂ

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI Sasca Montană , Județul Caraș-Severin

- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

1.10. Funcțiuni de turism cu caracter intraurban

- cu caracter intraurban

Hotel * - *****;
Hotel apartament * - *****;
Motel * - **;
Vilă ** - *****;
pensiune turistică categoria urban * - ****;
Hostel, Youth Hostel.
Alimentație publică.

- cu caracter extraurban

Bungalouri * - ***;
Cabană categoria * - ***;
Camping * - *****;
Sat de vacanță ** - ***;
pensiune agro-turistică * - ***;
Tabără de vacanță pentru elevi.
Alimentație publică.

AMPLASARE

ZONELE DE SERVICII

ZONELE VERZI

INTRAVILAN EXTINS

- se va evita
amplasarea in zonele
puternic poluate fonic
sau cu poloare ridicata
a aerului

- functiunile de turism
cu caracter extraurban
se vor amplasa la
periferiacomunei , in
zonele verzi,nepoluate
sau in afara localitatilor

- se recomanda
amplasarea in zonele
în care formele de
relief și vegetația

1.11. Funcțiuni industriale

Locuinte colective
Locuinte unifamiliale
Locuinte sezoniere

AMPLASARE:

ZONA LOCUIRE

1.12. Funcțiuni industriale

Hală de producție, prelucrare sau asamblare;
Sediu administrativ, spații și anexe destinate personalului (exclus locuințe);
Industria de prelucrare si depozitare a produselor viticole.Crame.
Moara,Abator,Fabrici de prelucrare a carni sau produselor din lapte.
Panificatie.
Depozit, centru de distribuție;
Comercializare materiale de construcții;
Centru de cercetare și formare profesională;
Infrastructură și spații destinate IMM-uri-lor;
Bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor
de transport rutier, Terminal de mărfuri;
Instalații de transfer intermodal de mărfuri;
Colectare și depozitare fier vechi;
Colectare, depozitare și valorificare deșeuri și materiale reciclabile;
Fabrici de prelucrare a lemnului sau pietrei.Gatere.

AMPLASARE

ZONA INDUSTRIALA

- se va evita
amplasarea in
apropierea zonelor
populate

- se admite
amplasarea in zonele
destinate functiunilor
industriale si mixte
industrial-servicii cu
conditia respectarii
legilor si normelor
sanitare in vigoare.

- se recomanda
amplasarea la
periferia localitatilor
sau in afara acestora.



1.13. Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public

Gară de persoane;
Autogară;
Stație intermodală;
Parcaje publice multietajate subterane și/sau supraterane;
Parcaje publice de tip park&ride;
Servicii aferente infrastructurii de transport public: alimentație publică, comerț, informare și eliberare tichete, spații de așteptare etc.

AMPLASARE
ZONA DE SEVICII
- se recomanda
amplasarea acestora
in apropierea
infrastructurilor de
transport pe care le
deservesc

1.14. Funcțiuni de gospodărire comunală

Sedii ale serviciilor publice de gospodărire comunală;
Cimitir, capele, clădiri administrative și anexe ale cimitirului;
Foraje, pompe de ape, turnuri de apa
Statie de epurare.
Rampă de deșeuri;
Centru de selectare deșeuri;
pepinieră;
Depou pentru vehiculele transportului public;
Depou pentru vehiculele serviciilor de salubritate;
Adăpost pentru animale de casă;
Crematorii
Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare;
Sediu administrativ al regiei, spații și anexe destinate personalului, exclus
locuinte.

AMPLASARE
**ZONA GOSPODARIE
COMUNALA**
- deoarece multe
obiective din acest
domeniu creaza un
nivel ridicat de stres la
nivelul comunitatii se
recomanda
consultarea populatiei
in prealabil.
- se vor respecta cu
strictete normele
sanitare in domeniu.

1.15. Funcțiuni agricole

Exploatarea terenurilor in scopul producției agricole: cultivarea produselor
agricole, livezit, cultivarea viței de vie, pășuni, fanețe, solarii, răsadnițe;
pepiniere viticole, pepiniere pomicole;
Plantații de hamei și duzi;
Cultivarea plantelor cu folosință industrială sau farmaceutică;
Amenajări piscicole;
Construcții zootehnice, cu respectarea distanțelor de protecție;
Stație de cercetare agricolă;
Depozitarea produselor agricole;
Lucrări și amenajări de îmbunătățiri funciare;
Drumuri de exploatare agricolă;
Anexe destinate personalului, exclus locuințe.

AMPLASARE
-constructiile zootehnice
si de depozitare a
produselor agricole se
vor amplasa in
exteriorul localitatilor
- solariile de mici
dimensiuni, cultivarea
legumelor si fructelor
este permisa in zonele
de locuire pe parcelele
agricole, atat in mediul
rural cat si in mediul
urban
- se admite cresterea
animalelor de
subzistenta in
comunitatile rurale cu
respectarea normelor
sanitare.



**COMUNA
SASCA MONTANĂ**

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL
ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL
COMUNEI Sasca Montană , Județul Caraș-Severin**

- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

1.16. Unități cu destinație specială

Unități militare;	- in afara teritoriului intravilan
Unități de protecție civilă;	- in zonele de servicii , zone centrale si periferice
Unități de poliție;	- in zonele de servicii , zone centrale si periferice
Unități de pompieri;	- in zonele de servicii , zone centrale si periferice
Unități ale serviciilor de informații;	- in zonele de servicii , zone centrale si periferice



ANEXA nr.2

Procentul de ocupare a terenurilor – reguli generale

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

2.1 - Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția:

2.1.1 - Zone centrale - 80%

2.1.2 - Zone comerciale - 85%

2.1.3 - Zone mixte - 70%

2.1.4 - Zone rurale - 35%

2.1.5 - Zone rezidențiale - 35%

2.1.6 - Zone industriale - pentru cele existente

- nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului

- pentru cele propuse 80%

2.1.7 - Zone de recreere

- nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.

2.2 - Condiții de amplasare în cadrul terenului

2.2.1 - Construcții de cultură și alte construcții ce cuprind săli de reuniuni pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament, la pct. 1.5.5, 1.5.7 – 1.5.12, 1.8.1, 1.8.2, 1.8.4, 1.8.5, având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 m²/loc, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor, dimensionată conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

2.2.2 - Construcții de învățământ

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;

- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;

- zona terenurilor și instalațiilor sportive;

- zonă verde, inclusiv grădină de flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 m²/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 m²/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:

- 25% teren ocupat de construcții

- 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.

2.2.3 - Construcții de sănătate

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- zona ocupată de construcții;



COMUNA SASCA MONTANĂ

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI Sasca Montană , Județul Caraș-Severin

- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

Capacitatea construcțiilor cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5 - 1.7.7 se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 m²/consultație.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

pentru construcțiile de creșe și creșe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 m²/copil pentru creșe și de 40 m²/copil pentru creșele speciale organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții;
- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
- zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc;
- zona verde de parc și alei.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 20%.

2.2.4 - Construcții și amenajări sportive

pentru construcțiile și amenajările sportive cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1 - 1.8.5, amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției:

- zona pentru construcții;
- zona pentru spații verzi;
- zona pentru alei, drumuri și parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

- 50% pentru construcții și amenajări sportive;
- 20% pentru alei, drumuri și parcaje;
- 30% pentru spații verzi.

2.2.5 - Construcțiile și amenajările cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1,1.2, 1.3, 1.4, 1.5.1 - 1.5.3, 1.7.8 - 1.7.10, 1.9, 1.10 și 1.11 vor respecta condițiile specificate de destinația zonei în care urmează să fie amplasate.



ANEXA nr.3

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale – reguli generale

3.1. Construcții administrative și financiar-bancare

pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

3.2. Construcții comerciale

pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

3.3. Construcții de cult

Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

3.4. Construcții de cultură

3.4.1. Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5. și 1.5. vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

3.5. Construcții de învățământ

pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

3.6. Construcții de sănătate

3.6.1. Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7. vor avea:

- saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
- laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

3.6.2. Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7. vor avea aceeași orientare pentru cabinete, laboratoare și servicii tehnice.

3.6.3. Dormitoarele și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagăne de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

3.7. Construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra gradinelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;



COMUNA SASCA MONTANĂ

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI Sasca Montană , Județul Caraș-Severin

- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;
- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țintele fiind amplasate spre nord.

Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.

3.8. Construcții de agrement

Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

3.9. Construcții de turism

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

3.10. Construcțiile de locuințe

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.



ANEXA nr.4

Accese carosabile – reguli generale

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

4.1 - Construcții administrative

4.1.1 - Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz;
- accese 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 locurile 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 la regulamentul la pct. 1.1.11 - 1.1.13 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 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

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

4.5 - Construcții de cultură

4.5.1 - Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese 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 parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;
- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul 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 mijloacele 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 și a II-a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a de 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 10,00 m;
- cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 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 sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
- 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 se 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 minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

4.10.3 - Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

4.11 - Construcții de locuințe

4.11.1 - Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;



COMUNA SASCA MONTANĂ

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI Sasca Montană , Județul Caraș-Severin

- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

- 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 depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;

- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesese la parcelele 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, accesese la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire 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.

Accesese și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.



ANEXA nr.5

Necesarul de parcaje – reguli generale

Locuințe

Locuințe individuale (unifamiliale): douălocuri de parcare, dintre care cel puțin unul incorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.

pentru **servicii aferente zonelor de locuințe** prestate pe parcelă, cu excepția profesiilor liberale sau manufacturiere: douălocuri de parcare (suplimentar fațăde cele necesare locuinței).

pentru **grădinițe:** câte un loc de parcare la 5 angajați, dar nu mai puțin decât două.

Locuințe colective (multifamiliale): 1,5 locuri de parcare la apartament, dar nu mai puțin decât un loc la 100 mp din SCD*.

Se vor asigura locuri de parcare subterane sau în garaje în proporție minimăde 60% din totalul de locuri de parcare necesare.

pentru ansambluri care includ douăsau mai multe clădiri de locuințe, se va asigura un număr suplimentar de locuri de parcare pentru vizitatori echivalent cu 0,5 x nr. total apartamente.

pentru clădiri cu mai mult decât 6 apartamente se va asigura un spațiu închis și acoperit și ușor accesibil destinat depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimăde 2 biciclete pentru fiecare apartament**.

Funcțiuni administrative

Funcțiuni financiar-bancare

Se va asigura pentru salariați un loc de parcare la 60 mp din SCD*, plus un spor minim pentru persoane externe, dupăcum urmează:

- un loc de parcare la 120 mp din SCD* pentru clădiri ale administrației publice și sedii financiar bancare;

- un loc de parcare la 300 mp din SCD* pentru restul funcțiilor.

În cazurile în care clădirile cuprind săli de conferințe sau alte spații destinate reuniunilor, se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferințăacoperite,cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului**.

Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban

Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter extraurban și servicii tehnice

Se vor asigura pentru clienți:

- un loc de parcare la 200 mp din SCD* pentru unități de pânăla 400 mp;

- un loc de parcare la 100 mp din SCD* pentru unități de 400-600 mp;

- un loc de parcare la 50 mp din SCD* pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;

- un loc de parcare la 40 mp din SCD* pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Unitățile de alimentație publicăvor asigura pentru clienți câte un loc de parcare la 5 locuri la masăși pentru personal câte un loc de parcare la 15 locuri la masă.



Se vor asigura locuri de parcare pentru personal și pentru vehiculele destinate desfășurării activității, separat față de locurile de parcare rezervate clienților.

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

Se vor asigura in zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având in vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului**.

Funcțiuni de cult

Biserici: se va asigura cate un loc de parcare la 20-30 de locuri.

Alte funcțiuni de cult: numărul spațiilor de parcare va fi stabilit in funcție de obiectiv, avându-se in vedere un minim de 5 locuri de parcare.

Funcțiuni de cultură

Expoziții, muzee, târguri: se va asigura un loc de parcare la 50 mp suprafață de expunere.

Celelalte funcțiuni: se va asigura un loc de parcare la 10 – 20 de locuri in sală.

Se vor asigura in zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având in vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului**.

Funcțiuni de învățământ

Se va asigura un loc de parcare la trei cadre didactice.

Funcțiuni universitare: se va asigura, suplimentar, un loc de parcare la 10 studenți și 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

Tabere școlare: se vor asigura 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

Cămine studentești: se va asigura un loc de parcare la 5 -10 studenți.

In toate cazurile se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

In toate cazurile se vor asigura in zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având in vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului**.

Funcțiuni de sănătate

Spitale: se va asigura cate un loc de parcare pentru fiecare 5 persoane angajate și cate un loc de parcare la 8 paturi.

Celelalte funcțiuni: se va asigura cate un loc de parcare pentru fiecare 5 persoane angajate, cu un spor de 10%.

Funcțiuni sportive

Complexuri sportive, săli de antrenament pentru diferite sporturi, săli de competiții sportive (specializate sau polivalente): se va asigura cate un loc de parcare la 5-20 de locuri.

Celelalte funcțiuni: se va asigura cate un loc de parcare la 30 de locuri.

Se vor asigura in zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având in vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului**.



Funcțiuni de loisir public

Dotări destinate activităților cultural-educative: vezi funcțiuni de cultură.

Funcțiuni de loisir public cu caracter tematic

Parcuri tematice, parcuri de distracții: se va asigura cate un loc de parcare la 50 mp din SCD*

Funcțiuni de turism cu caracter intraurban

Hotel, hotel apartament, vilă, pensiune turistică categoria urban: se va asigura cate un loc de parcare la două camere de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal cate un loc de parcare la 7 camere de cazare.

La unitățile care dispun de mai mult de 20 de camere se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Hostel: se va asigura cate un loc de parcare la 5 locuri de cazare.

Motel: se va asigura cate un loc de parcare la fiecare cameră de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal cate un loc de parcare la 7 camere de cazare.

Funcțiuni de turism cu caracter extraurban

Bungalouri, cabană turistică, camping, sat de vacanță, pensiune agro-turistică: se va asigura cate un loc de parcare la două camere de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal cate un loc de parcare la 7 camere de cazare.

La unitățile care dispun de mai mult de 20 de camere se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Camping: se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru rulote și locuințe mobile.

Funcțiuni industriale

Activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp: se va asigura cate un loc de parcare la 25 mp din SCD*.

Activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp: se va asigura cate un loc de parcare la 150 mp din SCD*.

Activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp: se va asigura cate un loc de parcare la 100 mp din SCD*.

Activități de depozitare: se va asigura cate un loc de parcare la 300 mp suprafață de depozitare.

Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activității, in funcție de cerințele tehnice specifice.

Se vor asigura in zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, avand in vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului**.



**Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public
Funcțiuni de gospodărire orașullă
Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare**

Se vor asigura pentru salariați cate un loc de parcare la fiecare 150 mp din SCD*.

Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activității, in funcție de cerințele tehnice specifice.

**Servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate)
Echipeamente publice aferente zonelor de locuințe**

Se va asigura pentru clienți cate un loc de parcare la 150 mp din SCD*, dar nu mai puțin decat cate un loc de parcare la 100 mp arie utilă.

Se va asigura pentru personal cate un loc de parcare la 75 mp din SCD*, dar nu mai puțin decat cate un loc de parcare la doi salariați.

Se vor asigura in zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, avand in vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului**.

* - Din calculul SCD se exclude suprafața parcajului subteran.

** - Suprafața care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

ANEXA nr.6

Spații verzi și plantate – reguli generale

6.1 - Construcții administrative și financiar-bancare

6.1.1 - pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 – 1.1.10 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

6.1.2 - pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 – 1.1.13 și 1.2 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.

6.1.3 - Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

6.2 - Construcții comerciale

pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

6.3 - Construcții de cult

pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.



COMUNA SASCA MONTANĂ

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL
ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AL
COMUNEI Sasca Montană , Județul Caraș-Severin**

- REGULAMENT 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 regulament la pct. 1.7.1 – 1.7.8 vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- parc organizat cu o suprafață de 10-15 m²/bolnav.

6.5.2 - pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.9 – 1.7.10 vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m²/copil.

6.6 - Construcții și amenajări sportive

pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

6.7 - Construcții de turism și agrement

pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

6.8 - Construcții de locuințe

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



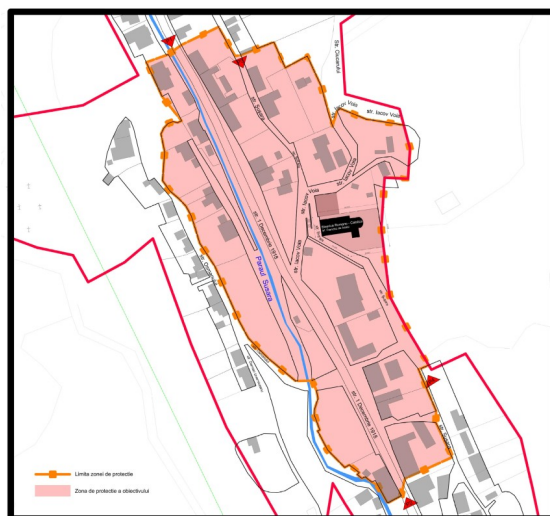
ANEXA nr.7

Lista imobilelor propuse pentru clasare ca monument

01. Biserica Romano-Catolică „Sf. Francisc de Assisi”

Sat Sasca Montană, Comuna Sasca Montană, Județ Caraș Severin

DELIMITAREA ZONEI PROTEJATE



Conform fisa obiectiv P1 din “STUDIU ISTORIC GENERAL PENTRU FUNDAMENTAREA SI DELIMITAREA ZONELOR DE PROTECTIE A OBIECTIVELOR CU VALOARE CULTURALA”



02. Biserica Ortodoxa „Nasterea Maicii Domnului”

Sat Bogodinti, Comuna Sasca Montană, Județ Caraș Severin

DELIMITAREA ZONEI PROTEJATE



Conform fisa obiectiv P2 din “STUDIU ISTORIC GENERAL PENTRU FUNDAMENTAREA SI DELIMITAREA ZONELOR DE PROTECTIE A OBIECTIVELOR CU VALOARE CULTURALA”