

S.C. CAPITEL PROIECT S.R.L.
B-dul. Ferdinand I, nr.8
510 114, Alba Iulia, jud. Alba
J01/260/1997
CUI RO 9479480
Tel/fax : (+40)258 811 500
Tel: (+40)744 633 713
E-mail: capitel_proiect@yahoo.com



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.G. IABLANIȚA

jud. CARAȘ-SEVERIN

Proiect nr. 31 / 2014

BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL IABLANITA
Iablanita, nr. 89B, jud. Caraș Severin

PROIECTANT GENERAL: S.C. CAPITEL PROIECT S.R.L.
B-dul Ferdinand I, nr.8, Alba Iulia, Jud. Alba
Arh. Barbieri Marius

COLECTIV DE ELABORARE:

Șef proiect: arh. MARIUS BARBIERI
Urbanism: arh. MARIUS BARBIERI
arh. ANDREI MĂRGINEAN
arh.stag. ADRIAN DUMITRU
arh.stag. AMALIA DRAGOMIR

Iunie 2015

Cuprins

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI IABLANIȚA
2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM
3. DOMENIUL DE APLICARE

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL ADMINISTRATIV AL COMUNEI IABLANIȚA

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT
5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC
6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR , AMPLASAREA ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII ALE CLĂDIRILOR
7. REGULI CU PRIVIRE LA CIRCULAȚII ȘI ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII
8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ
9. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE
STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI

IV. PRESCRIȚII SPECIFICE PE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

INTRAVILAN

ZM – Zona monumente

C – Zonă centrală conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general și locuințe colective și individuale

M – Zonă mixtă, cuprinzând locuire colectivă și individuală, servicii comerciale, activități productive nepoluante, echipamente publice

L – Locuire

LCg – Zonă locuire individuală compactă cu anexe gospodărești și grădini cultivate

IS – Zonă instituții publice și servicii de interes general

ISed – Subzona învățământului și culturii

ISc – Subzona instituțiilor de cult

V – Zona spațiilor verzi

Va – Zonă spațiilor verzi adiacente cursurilor de apă

SA – Zonă sport-agrement

GC – Zonă de gospodărire comunală

GCc – Subzona cimitirelor

GCg – Subzona gospodăriei comunale

I – Zonă industrială

F – Zonă de transport feroviar

CC – Cai de comunicație

EXTRAVILAN

CS – Zonă din extravilan ocupată cu construcții sezoniere cu funcție agricolă

F – Zonă de transport feroviar

Vr – Zonă arealelor NATURA 2000 SCI SPA

Va – Zonă terenurilor agricole

Vaa – Subzona arabil

Val – Subzona livezi și vii

Vp – Zonă terenurilor împădurite

Vpf – Zonă terenurilor ocupate cu pășuni și fânețe

V. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE, UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR-URI) PENTRU LOCALITĂȚILE ÎN STUDIU

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI IABLANIȚA

(1) Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Iablanița însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.G. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în localitățile comunei, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 524/1996.

(2) a. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul administrativ al comunei IABLANIȚA. Se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991.

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

(3) Prevederile actualului regulament sunt valabile pentru o perioadă de 10 ani de la data aprobării sale de către Consiliul Local.

(4) Prin prezentul regulament se stabilesc zonele din teritoriu care pot fi construite pe baza unor P.U.Z.–uri sau P.U.D.–uri aprobate conform legii.

(5) Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local și vor fi avizate în Comisia Județeană de Urbanism după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocupare a terenului.

În cazul unor investiții de anvergură a căror realizare nu contravine Regulamentului General de Urbanism și prevederilor Planului de Amenajare a Teritoriului Județului CARAȘ SEVERIN, se vor putea propune modificări și în ceea ce privește zonificarea și implicit limitele intravilanului. Aceste modificări vor trebui formulate într-un Plan Urbanistic Zonal, care va fi avizat și aprobat conform prevederilor legale, modificările respective devenind apoi aplicabile.

Toate suprafețele nou introduse în intravilan se vor reglementa prin Planuri Urbanistice Zonale.

2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

La baza elaborării Regulamentului stau în principal:

- Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 453/2001 privind modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea și executarea lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru reactualizarea locuințelor;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 69/1991 privind administrația publică locală;
- H.G.R. nr. 51/1992 privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității de prevenire și stingere a incendiilor cu modificări prin H.G.R. nr. 616 / 1993 și H.G.R nr. 71/1996;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;

- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 107/1996 privind apele;
- Legea nr. 114/1996 a locuințelor;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 36/1996 privind drumurile;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981/1994 cu normele de igienă privind modul de viață al populației;
- Ordinul MAPPM nr.125/1996 pentru aprobarea procedurii de reglementare a activităților economice și sociale asupra mediului;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- H.G.R. nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind construcțiile;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- OG nr. 27/2008 - modificarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Planul de Amenajare a Teritoriului Județului Caraș-Severin;
- Legea 46/2008 privind Codul Silvic;
- HG 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale
- HG 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren și inundații;
- HG 1286/2004 privind aprobarea Planului general de măsuri preventive pentru evitarea și reducerea efectelor inundațiilor;
- Ordin 62/N/1998, 19,0/288/1998, 955/1998 privind delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale;
- HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordin 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole;
- Lege 293/2002 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 93/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 73/2000 privind Fondul pentru mediu;
- Lege 426/2001 pt aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Ordin 951/2007 privind aprobarea Metodologiei de elaborare a planurilor regionale și județene de gestionare a deșeurilor;
- HG 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Ordin 757/2004 al ministrului Mediului și Gospodăririi Apelor privind aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor ;
- Lege 506/2003 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 65/2003 pentru modificarea Legii serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 326/2001;

3. DOMENIUL DE APLICARE

(1) Regulamentul cuprinde norme obligatorii pt. autorizarea executării construcțiilor pt. orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei IABLANIȚA, jud. CARAȘ SEVERIN.

(2) Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșele cu propuneri va fi marcat pe teren prin borne care vor fi instalate pe elemente geografice, cadastrale și administrative.

(3) Zonificarea funcțională a localității s-a stabilit în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea și de ponderea acestora în teritoriu, pe baza cărora se stabilesc

condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

(4) În cadrul localității se vor delimita unități teritoriale de referință (U.T.R.-uri), care sunt o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului cu o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare, sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu. Fiecare trup al intravilanului va corespunde unuia sau mai multor U.T.R.–uri.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL ADMINISTRATIV AL COMUNEI IABLANIȚA

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

(1) Funcțiunea principală a extravilanului comunei este de teren agricol, păduri, pășuni, livezi, fânețe. Folosințele terenului din extravilan sunt evidențiate în planșa Încadrare în Teritoriu. Modificarea acestor suprafețe este permisă numai în sensul utilizării superioare a terenului agricol.

În anul 2000 bilantul teritorial al folosinței suprafețelor din teritoriul administrativ propus conform P.U.G. este următorul:

Suprafața totală - 11.555 ha;

• Suprafața intravilan existent	– 00221,00 ha;
• Suprafața intravilan propus	– 00223,00 ha;
• suprafața totală a extinderilor	– 00002,00 ha;
• Suprafața extravilan	– 11332,00 ha;
• teren agricol	– 01559,00 ha;
• pășuni și fânețe	– 03210,00 ha;
• vii și livezi	– 00249,00 ha;
• păduri (terenuri forestiere)	– 06226,00 ha;
• ape	– 00068,00 ha;
• alte categorii teren	– 00020,00 ha.

(2) Este permisă executarea de construcții pe terenurile agricole din extravilan, fără a primi o delimitare ca trup al intravilanului, numai cu următoarele funcțiuni:

- Adăposturi temporare pentru animale;
- Anexe gospodărești la exploatarea agricole;
- Spații de depozitare temporară a recoltelor și utilajelor agricole;
- Rețele tehnico-edilitare, amplasate grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație existente.

(3) Nu se admit construcții pe terenurile agricole din clasa I și II de calitate, pe terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi.

(4) Este interzisă executarea construcțiilor pe terenurile cu destinație forestieră și în zonele de protecție a cursurilor de apă, cu excepția drumurilor de traversare, a podurilor și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

(5) Extinderea intravilanului comunei IABLANIȚA pe terenurile din extravilan se realizează în următoarele scopuri:

- pentru extinderea zonei de locuit;
- pentru asigurarea amplasamentelor necesare dezvoltării unor activități economice;
- pentru realizarea unor rețele tehnico-edilitare.

Extinderea intravilanului se poate realiza numai pe terenuri neproductive sau de clasă inferioară de calitate (pășuni).

(6) Autorizarea amplasării de construcții pe terenurile cu valori naturale și/sau antropice protejate prin prezentul regulament este interzisă. În cazul siturilor arheologice se pot autoriza construcții numai după eliberare de sarcina arheologică.

(7) Funcțiunea principală a comunei Iablanița împreună cu satele aparținătoare este locuirea, iar principalul beneficiar al activității de reglementare este populația acesteia. Toate reglementările vor avea în vedere dezvoltarea durabilă a localității, prin asigurarea necesităților locuitorilor săi actuali cât și a generațiilor viitoare.

Este permisă autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de prezentul Regulament.

În intravilanul localităților de pe teritoriul administrativ al comunei Iablanița, se stabilesc următoarele categorii de terenuri care sunt protejate prin prezentul Regulament:

- cursuri de apă;
- spațiile verzi plantate cu vegetație arboricolă;
- zonele în care sunt amplasate monumente naturale și de arhitectură declarate.
- trama stradală a localității.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

(8) Este interzisă amplasarea de construcții, chiar temporare, în zonele de risc natural (alunecări, eroziuni, inundații, scurgeri de torenți etc.), cu excepția acelor construcții și amenajări care au ca scop înlăturarea riscului respectiv.

(9) Construcțiile realizate pe terenuri supuse unui risc natural redus (pante accentuate, terenuri cu portanță redusă etc) vor fi dotate cu amenajări și construcții specifice: ziduri de sprijin, drenuri, măsuri de fixare a terenului etc.

(10) Construcțiile cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice (poluarea terenului) vor putea fi amplasate numai în zonele funcționale ale unităților agricole și industriale, care vor fi amplasate la periferia intravilanului sau în trupuri independente.

(11) Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în Planul de Încadrare în Teritoriu al comunei Iablanița a terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publică.

Pentru căile de comunicație se permite deschiderea și lărgirea drumurilor, modernizarea acestora precum și lucrările de artă aferente (poduri, ziduri de sprijin, etc.)

(12) se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.G a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- căile de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor existente precum și lucrările de artă aferente (poduri, ziduri de sprijin etc.)
- clădirile și terenurile necesare dotărilor de învățământ, sănătate, cultură, sport, administrație publică;
- zonele de protecție sanitară, spațiile verzi și cele destinate amenajărilor sportive;
- terenurile necesare realizării rețelelor tehnico-edilitare.

(13) Se interzice amplasarea, pe terenurile aparținând domeniului public, aferente dotărilor de învățământ, sănătate, cultură, sport, administrație publică existente, a obiectivelor cu alte funcțiuni.

6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR, AMPLASAREA ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII ALE CLĂDIRILOR

- noile loturi vor avea o adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei (excepție făcând terenurile pe care relieful accidentat nu permite acest lucru)
- amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv; (DN – 26m,

DJ – 24m, DC – 20m)

- loturile construibile vor avea o suprafață de minim 150mp pentru locuințe înșiruite, 300mp pentru locuințe cuplate și izolate
- loturile pentru locuințe din noile extinderi de intravilan vor fi construibile dacă vor avea suprafața de minim 500 mp.
- frontul la stradă va fi de minim 8 metri pentru locuințe înșiruite și minim 12m pentru locuințe cuplate și izolate.
- pentru construcțiile noi, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri, iar retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.

7. REGULI CU PRIVIRE LA CIRCULAȚII ȘI ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

(14) Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor din interiorul localităților.

a. Prin străzi se înțeleg drumurile publice din interiorul localităților, indiferent de denumire: stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță, etc.

b. Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate fără întrerupere în traversarea localităților, servind și ca străzi.

c. Străzile din localitățile urbane mici sau rurale au următoarele funcții și caracteristici:

- străzi principale – cu două benzi de circulație pentru trafic dublu;
- străzi secundare – cu o singură bandă de circulație pentru trafic de intensitate redusă.

d. La proiectarea, execuția și intervențiile asupra străzilor din localitățile urbane mici sau rurale se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, conform studiilor de impact, planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, de anchetele de trafic și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a 3-a, precum și pentru amenajarea pistelor pentru bicicliști.

e. Documentațiile tehnice privind proiectarea construcției, modernizării și reabilitării străzilor din localitățile urbane mici și cele rurale se avizează de către administratorul acestora.

f. La proiectarea, execuția și intervențiile asupra străzilor din localitățile rurale se vor respecta „Normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale” publicate în monitorul oficial al României, partea I, nr.138 bis/6.IV.1998.

(15) Accese obligatorii:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4m lățime dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal (servitute) obținut prin una din proprietățile învecinate.
- se vor asigura, direct sau prin servitute, accese pietonale la toate parcelele construite.
- Fundăturile vor avea o lungime de maxim 50m și o lățime de minim 5.5m. Pentru lungimi mai mari ale acestora, se va elabora P.U.Z. Pentru a studia și permite accesul și intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

(16) Autorizarea executării construcțiilor în intravilanul localității se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime aferente. Acestea sunt:

- alimentarea cu energie electrică.

- asigurarea unui punct de alimentare cu apă potabilă.
- colectarea și depozitarea în condiții ecologice a apelor menajere reziduale și a deșeurilor.
- toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente.
- Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă și canalizare se va face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului/proprietarului, în momentul realizării acesteia.
- amplasarea fântânilor se va face la cel puțin 10m de orice sursă posibilă de poluare (latrină, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri animale).
- toate deșeurile organice vor fi depozitate pe platforme betonate.

9. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

- în cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi în suprafață de minim 30%, care vor fi amplasate astfel încât să participe și la agrementarea spațiului public.
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării noilor construcții, arborii importanți existenți având peste 4 metri înălțime și diametrul tulpinii mai mare de 15cm; în cazul tăierii unui arbore, se vor planta alți 3 arbori (nu arbuști) în locul acestuia pe lotul respectiv.
- terenul care nu este acoperit cu construcții și circulații carosabile și pietonale, va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore (nu arbust) la fiecare 100mp.
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare. Parcajele publice vor fi de asemenea înconjurate cu un gard viu de 1.2m înălțime.
- împrejmuirea către domeniul public va fi joasă, cu un soclu opac de maxim 0.4 m, înălțimea totală maximă 1.5m, împrejmuirea fiind transparentă, lăsând vizibilă clădirea și curtea;
- se interzic gardurile opace din zidărie, metal, tablă, sârmă ghimpată, policarbonat, P.V.C. sau sticlă armată.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ **ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**

INTRAVILAN

ZM - Zona monumentelor

C – Zonă centrală conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general și locuințe colective și individuale

M – Zonă mixtă, cuprinzând locuire colectivă și individuală, servicii comerciale, activități productive nepoluante, echipamente publice

L – Locuire

LCg – Zonă locuire individuală compactă cu anexe gospodărești și grădini cultivate

IS – Zonă instituții publice și servicii de interes general

ISed – Subzona învățământului și culturii

ISc – Subzona instituțiilor de cult

V – Zona spațiilor verzi

Va – Zona spațiilor verzi adiacente cursurilor de apă

SA – Zonă sport-agrement

GC – Zonă de gospodărire comunală
GCc – Subzona cimitirelor
GCg – Subzona gospodăriei comunale

I – Zonă industrială

F – Zonă de transport feroviar

CC – Căi de comunicație

EXTRAVILAN

CS – Zonă din extravilan ocupată cu construcții sezoniere cu funcție agricolă

F – Zonă de transport feroviar

Vr – Zonă arealelor NATURA 2000 SCI SPA

Va – Zonă terenurilor agricole
Vaa – Subzona arabil
Val – Subzona livezi și vii

Vp – Zonă terenurilor împădurite

Vpf – Zonă terenurilor ocupate cu pășuni și fânețe

În cadrul zonelor și subzonelor funcționale se determină, prin planșa anexată la Regulamentul Local de Urbanism, unități teritoriale de referință (U.T.R.).

STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI

Fiecare dintre subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE
ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

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

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)
ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- ARTICOLUL 9 – **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**
 ARTICOLUL 10 – **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**
 ARTICOLUL 11 – **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**
 ARTICOLUL 12 – **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**
 ARTICOLUL 13 – **SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**
 ARTICOLUL 14 – **ÎMPREJMUIRI**

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- ARTICOLUL 15 – **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**
 ARTICOLUL 16 – **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

IV. PRESCRIPȚII SPECIFICE PE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

INTRAVILAN

ZM - ZONA MONUMENTELOR
GENERALITATI. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde arealele de protecție a monumentelor, stabilite prin planșele de reglementări

Regulamentul urmărește păstrarea caracterului și particularităților fiecăruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit, în scopul menținerii diversității și accentuării prestigiului cultural al localității.

În vederea autorizării clădirilor noi cu funcțiuni care se încadrează în specificul zonei, este necesară elaborarea și aprobarea unor documentații de urbanism PUD cu ilustrarea modului de inserție volumetrică în cadrul arhitectural – urbanistic existent.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice, definite conform Legii nr. 422/2001, autorizarea intervențiilor (amplasarea, configurarea volumetrică, aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări) se va face în baza unor documentații de urbanism aprobate (P.U.D.).

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Utilizările admise sunt cele specifice zonei centrale.

Se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor-monument care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea. Se admit conversii ale funcțiunilor în condițiile în care orice schimbare de destinație a clădirilor monument de arhitectură se avizează conform legii;

- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru: funcțiuni publice de interes public, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare, media, edituri, agenții, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism, locuințe;

- în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare, vor fi dispuse la parterul clădirilor și, eventual, în curți, acele funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor.

- se admit funcțiuni de interes general specifice zonei centrale:

- instituții, servicii și echipamente publice;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare,

- expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
 - birouri;
 - funcțiuni culturale – cămin cultural, teatru etc.
 - sănătate – farmacie, dispensar, clinică etc.
 - funcțiuni de turism – agenții de turism, hoteluri, pensiuni, hanuri, cabane;
 - locuire;
 - comerț cu amănuntul;
 - depozitare mic-gros;
 - restaurante, cofetării, cafenele etc.;
 - loisir și sport în spații acoperite;
 - spații verzi - zone înverzite, piațete, piețe, parcuri, locuri de joacă, zone verzi naturale, coridoare de recreere, zone tampon etc.
 - Parcări.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice și de lăcașurile de cult;
- se admit fronturi în care la parter publicul să nu aibă acces cu condiția ca lungimea unor astfel de segmente să nu depășească 30 metri;
- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente cu următoarele două condiții:
 - (1) - funcțiunea propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze eliminarea sursei de incomodare sau poluare;
 - (2) - proiectul să asigure ameliorarea aspectului construcției și amenajărilor și o mai bună integrare în zona protejată.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:
 - cazino, săli de jocuri de noroc;
 - activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau care sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbrelți pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
 - depozitare en-gros;
 - 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;
 - depozitări de materiale re folosibile;
 - stații de întreținere auto
 - spălătorii chimice și auto;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - 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, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Pentru fiecare **monument istoric** se instituie zona sa de protecție prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.

Zona de protecție, constituită ca un teren format din parcele cadastrale situate în jurul monumentului, asigură perceperea nealterată a acestuia. În zona de protecție se instituie servitutile de utilitate publică și reglementările de construire pentru:

- pastrarea și ameliorarea cadrului natural al monumentului prin înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanți de orice natură.
- Pastrarea și ameliorarea cadrului arhitectural- urbanistic al monumentului prin aprobarea și supravegherea construirii
- Pastrarea și valorificarea potențialului arheologic

În cadrul zonei funcționale a Monumentului Istoric sunt permise numai intervenții determinate strict de protecția și funcționalitatea monumentelor (refaceri plantatii, pavimente, împrejurări, etc.)

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei și materialelor sarpantei, modenaturii și decoratiei, a formei și poziției golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor și a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor și parapetilor balcoanelor și teraselor.

Este interzisă schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu.

Streasina, pазia, cosurile de fum, jgheburile și burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale și trebuie păstrate cu forma și la poziția originară.

Pavimentele și aleile de acces, spațiile verzi și plantațiile se vor păstra de forma, materialele și soiurile originare.

Extinderile se vor realiza având suprafața înscrisă în limita acceptată pentru POT în zona de protecție.

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se vor menține caracteristicile parcelarului din zona protejată cu următoarele condiții:
- în cazul clădirilor cu înălțimi sub P+4 niveluri se consideră construibile parcelele având minim **150 mp** și un front la stradă de minim **8,0 m** pentru construcțiile înscrise între două calcane laterale și de minim **12,0 metri** în cazul construcțiilor cuplate și izolate; parcelele sub **150 mp.** pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;
- în cazul comasării parcelelor din zona protejată se vor menține amprente vechii lotizări prin tratarea arhitecturală și prin amenajările din curți - dalaje, parapete, jardiniere fixe, plantații etc.;
- în cazuri speciale, în zone cu parcelări protejate, în vederea menținerii caracterului specific al parcelării pot fi considerate construibile parcelele sub **150 mp** pe baza unor documentații de urbanism PUZ însoțite de ilustrare de temă și desfășurări stradale.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii cu următoarele condiții:
- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor

mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;

- la intersecțiile dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **6,0** metri;
- în cazul unei parcele de colț situată într-o intersecție constituită pe celelalte colțuri cu 1 – 3 clădiri având colțurile teșite, aliniamentul va prelua dimensiunea existentă a teșiturii.

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

- Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3 m față de limitele laterale și 5m față de limita posterioară), precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3 m.
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică 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 care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.
- nu este permisă deschiderea de noi străzi în suprafața zonei protejate;
- nu este permisă modificarea și corectarea agresivă a racordărilor dintre străzi și a prospectelor care ar schimba aspectul originar;

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 150 metri.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente;
- pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente viabile este obligatorie preluarea “conturului” calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public;
- se interzice autorizarea clădirilor care aduc noi calcane în imaginea zonei centrale;
- în zona protejată se va respecta alinierea cornișelor existente; în cazul unor volume care depășesc înălțimea vecinătăților imediate pentru acordarea autorizației se vor prezenta justificări suplimentare privind înscrierea în zona protejată și relațiile cu monumentele

existente (sau propuse a fi declarate) care sunt situate în limita de **100 metri**;

- regimul de înălțime maxim admis este de P+2

- se admit depășiri de **1-2,00 m** numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat.

In zonele de protecție ale monumentelor istorice, regimul de înălțime maxim admis este de P+2 (10,0 metri)

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii;

- arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:

- *volumetria* – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;

- *arhitectura fațadelor* – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;

- *materiale de construcție* – armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;

- *culoare* – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;

- în vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice, fotomontaje, machete);

- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperisuri false, pagode, turnulete), realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

- elementele de mobilier urban vor respecta valoarea zonei protejate și arhitectura clădirilor.

- Pentru monumentele istorice este obligatorie păstrarea volumetriei, a formei și materialelor șarpantei și a modenaturii și decorației, a formei și poziției golurilor, a tâmplăriei, a grilajelor, copertinelor, a materialelor pentru soclu a treptelor exterioare, a balustradelor și parapeților balcoanelor și teraselor.

- Este interzisă schimbarea materialelor tâmplăriei din lemn cu plastic sau aluminiu la clădirile monument.

- Este interzisă schimbarea formei și poziției originare a streșinii, paziei, coșurilor de fum, jgheburilor și burlanelor la clădirile monument.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții în spațiile pietonale;

- 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

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.
- 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 va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.
- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de maxim 0.60 m., partea superioară fiind transparentă, și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace sau transparente și vor avea înălțimea maximă de 2.00 metri; această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor etc.;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.
- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim 2,00 metri înălțime din care maxim 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2,50 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)

- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 50%

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

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 1.5

C – ZONĂ CENTRALĂ CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL ȘI LOCUINȚE COLECTIVE ȘI INDIVIDUALE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este constituită din mixarea diferitelor funcțiuni publice și de interes general cu locuințe colective și individuale. În această zonă se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția ca pe ansamblu, acestea să continue să reprezinte cel puțin 30% din ADC (aria desfășurată construită).

Această zonă conține și singurul monument de arhitectură din comună. Pe lângă acesta mai întâlnim și alte clădiri cu valoare ambientală și arhitecturală.

Este recomandabil ca pentru zona centrală care se realizează prin conversia și extinderea imobilelor existente să se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale în lungul principalelor artere de circulație în dublul scop: asigurarea coerenței imaginii urbane și a bunei funcționalități a zonei preponderent rezidențiale adiacente;

Aici se pot realiza și imobile monofuncționale de interes public.

Pentru zona centrală a comunei Iablanița se recomandă elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- birouri
- funcțiuni culturale – cămin cultural, teatru etc.
- sănătate – farmacie, dispensar, clinică etc.
- funcțiuni de turism – agenții de turism, hoteluri, pensiuni, hanuri, cabane;
- locuire
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- restaurante, cofetării, cafenele etc.;
- loisir și sport în spații acoperite;
- spații verzi - zone înverzite, piațete, piețe, parcuri, locuri de joacă, zone verzi naturale, coridoare de recreere, zone tampon etc.
- parcări

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se vor stabili prin PUZ-uri în funcție de caz.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- pe terenurile care au fost rezervate pentru obiectivele de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru alte obiective
- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- Orice fel de activități industriale;

- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței;
- orice lucrari care modifica traseele protejate ale strazilor;
- activitati productive de orice natura;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor radioactive;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- orice lucrari care diminueaza spatiile publice plantate;

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

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

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - să aibă front la stradă;
 - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 8 m pentru construcții înșiruite și 12 m pentru construcții izolate sau cuplate;
 - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă (excepție făcând terenurile cu relief foarte accidentat);
 - suprafața să fie mai mare sau egală cu 200 mp pentru construcții înșiruite și 300mp pentru construcții cuplate sau izolate;
 - să aibă formă regulată
- loturile de colț și de capăt vor avea dimensiuni mai mari și construcțiile vor fi realizate în concordanță cu tipologia loturilor de colț

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.
- clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 3m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente;
- clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă la cornișe să nu depășească distanță dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;
- Amplasarea față de aliniament a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stângerirea circulației pe drumul public
- Regimul de aliniere va respecta fronturile existente, cu excepția cazului în care se stabilește alt aliniament general prin P.U.Z. În cazul în care nu exista un front construit bine definit, se recomandă amplasarea construcțiilor la o distanță de minimum **3,00 m** față de

limita proprietății la stradă.

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

- Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 2 m față de limitele laterale și 4m față de limita posterioară), precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3 m, distanță necesară intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m)

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Se vor prevedea accese pietonale, accese pentru persoane cu handicap, și accese carosabile pe lot și la garaje, conform normelor.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea materialelor permeabile.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă;
- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, excepție făcând parcarile publice amenajate, care vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare și înconjurate de gard viu de 1.2m

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă a clădirilor este de P+2 (9m).

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul cladirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va tine seama de caracterul general al zonei și de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla în relatii de co-vizibilitate
- se va asigura o tratare similara a fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora de pe domeniul public;
- Nu se vor folosi culori stridente care nu se încadrează în imaginea generală a peisajului

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente.
- În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcția la acestea, conform regulilor impuse de Consiliul Local.

- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale
- Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, în prima fază, prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare și a stației de epurare, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.
- Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acesteia.
- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit pe fațadele vizibile din spațiul public;
- se interzice dispunderea aeriana a cablurilor TV, telefonie, curent, internet;

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 30%, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.
- Spațiile libere și cele plantate se vor amenaja ca spații publice corespunzătoare fiecărei funcțiuni adiacente.
- se vor identifica, pastra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm; în cazul taierii unui arbore se vor planta alții în schimb în perimetrul operațiunii urbanistice;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu arbori;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și trotuare de garda;
- se va recurge la soluții de construcție ecologice.
- Se recomandă ca pentru amenajarea spațiilor verzi și grădinilor să fie folosite specii locale de plante.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme tradiției locale (se recomandă utilizarea materialelor tradiționale locale – piatră, lemn);
- Înălțimea gardului va fi redusă, de max 1.50m la drum, iar acesta va fi transparent sau dublat cu vegetație, permițând o relație vizuală directă între curte și exterior.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 50%

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

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 1.5

M – ZONĂ MIXTĂ, CUPRINZÂND LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI

INDIVIDUALĂ, SERVICII COMERCIALE, ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE NEPOLUANTE, ECHIPAMENTE PUBLICE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este în general situată de-a lungul drumurilor principale ale localității, de o parte și de alta, și caracterizată de o mixitate funcțională datorată accesibilității ridicate.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice;
- lăcașuri de cult;
- 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;
- funcțiuni culturale
- sănătate – farmacii, dispensare, clinici etc.
- funcțiuni de turism – agenții de turism, hoteluri, pensiuni, hanuri, cabane;
- locuire
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- restaurante, cofetării, cafenele etc.;
- mici activități productive nepoluante;
- ateliere meșteșugărești;
- loisir și sport;
- spații verzi - zone înverzite, piațete, piețe, parcuri, locuri de joacă, zone verzi naturale, coridoare de recreere, zone tampon etc.
- parcaje

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se vor stabili prin PUZ-uri în funcție de caz.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- Orice fel de activități industriale;
- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței;
- orice lucrări care modifică traseele protejate ale strazilor;
- activități productive de mari dimensiuni și/sau poluante;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- 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;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- orice lucrari care diminueaza spatiile publice plantate;

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

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

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - să aibă front la stradă;
 - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 8 m pentru construcții înșiruite și 12 m pentru construcții izolate sau cuplate;
 - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă (excepție făcând terenurile cu relief foarte accidentat);
 - suprafața să fie mai mare sau egală cu 200 mp pentru construcții înșiruite și 400 mp pentru construcții cuplate sau izolate;
 - să aibă formă regulată
- loturile de colț și de capăt vor avea dimensiuni mai mari și construcțiile vor fi realizate în concordanță cu tipologia loturilor de colț

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.
- clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 3m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente;
- Amplasarea față de aliniament a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public
- Regimul de aliniere va respecta fronturile existente, cu excepția cazului în care se stabilește alt aliniament general prin P.U.Z. În cazul în care nu exista un front construit bine definit, se recomandă amplasarea construcțiilor la o distanță de minimum **3,00 m** față de limita proprietății la stradă.

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

- Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 2 m față de limitele laterale și 4m față de limita posterioară), precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).
- Dacă clădirea va fi amplasată la mai puțin de 2 m, atunci spre limita de proprietate se va construi construcție cu calcan, pentru ca scurgerea apelor meteorice să nu se facă pe terenul vecinilor.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3 m.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Se vor prevedea accese pietonale, accese pentru persoane cu handicap, și accese carosabile pe lot și la garaje, conform normelor.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea materialelor permeabile.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă;
- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, excepție făcând parcarile publice amenajate destinate dotărilor de interes public, care vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare și înconjurate de gard viu de 1.2m

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă a clădirilor este de P+1+M sau P+2 (9m).

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul cladirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va tine seama de caracterul general al zonei și de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla în relații de co-vizibilitate
- se va asigura o tratare similară a fatadelor aceleiași cladiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;
- Nu se vor folosi culori stridente care nu se încadrează în imaginea generală a peisajului

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente.
- În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcția la acestea, conform regulilor impuse de Consiliul Local.
- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale
- Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, în prima fază, prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare și a stației de epurare, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.
- Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acesteia.
- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit;
- se interzice dispunderea aeriană a cablurilor TV, telefonie, curent, internet;

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 40%, care vor fi amplasate astfel încât să participe și la agrementarea spațiului public.
- Spațiile libere și cele plantate se vor amenaja ca spații publice corespunzătoare fiecărei funcțiuni adiacente.
- se vor identifica, pastra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta alții în schimb în perimetrul operațiunii urbanistice;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și trotuare de gardă;
- se va recurge la soluții de construcție ecologice.
- Se recomandă ca pentru amenajarea spațiilor verzi și grădinilor să fie folosite specii locale de plante.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatică și materialele conforme tradiției locale (se recomandă utilizarea materialelor tradiționale locale – piatră, lemn);
- Înălțimea gardului va fi redusă, de max 1.50m la drum, iar acesta va fi transparent sau dublat cu vegetație, permițând o relație vizuală directă între curte și exterior.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 40%

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

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 1.2

IS – Zonă instituții publice și servicii de interes general

ISed – Subzona învățământului și culturii

ISc – Subzona instituțiilor de cult

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ISed – zonă ce cuprinde dotări culturale și educaționale de interes public, și alte funcțiuni complementare acestora și compatibile cu zona

ISc – zonă ce cuprinde dotări de cult, cu funcțiuni complementare specifice

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

ISed

- dotări culturale de interes public
- dotări de învățământ
- zone verzi și pietonale amenajate, spații de agrement
- dotări sportive în aer liber sau acoperite
- parking-uri auto

ISc

- lăcașe de cult
- zone verzi și spații publice amenajate
- alte funcțiuni compatibile cu caracterul funcțiunii
- parking-uri auto

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ISed + ISc

- conform studiilor și proiectelor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

ISed + ISc

- pe terenurile care au fost rezervate pentru obiectivele de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru alte obiective
- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- orice lucrări care modifică traseele protejate ale strazilor;
- construcții provizorii de orice natură;
- 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;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;

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

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

ISed + ISc

- conform studiilor și proiectelor de specialitate avizate conform legii

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ISed + ISc

- amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.
- Amplasarea față de aliniament a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public.
- Regimul de aliniere va respecta fronturile existente, cu excepția cazului în care se stabilește alt aliniament general prin P.U.Z. În cazul în care nu există un front construit bine definit, se recomandă amplasarea construcțiilor la o distanță de minimum **3,00 m** față de limita proprietății la stradă.

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

Ised + ISc

- conform studiilor și proiectelor de specialitate avizate conform legii
- Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3 m față de limitele laterale și 5m față de limita posterioară), precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Ised + ISc

- conform studiilor și proiectelor de specialitate avizate conform legii
- Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3 m.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Ised + ISc

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Se vor prevedea accese pietonale, accese pentru persoane cu handicap, și accese carosabile pe lot și la garaje, conform normelor.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea materialelor permeabile.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Ised + ISc

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă;
- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, excepție făcând parcarile publice amenajate, care vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare și înconjurare de gard viu de 1.2m

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Ised + ISc

- conform studiilor și proiectelor de specialitate avizate conform legii

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Ised + ISc

- aspectul cladirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală urbană sau a peisajului și va tine seama de caracterul general al zonei și de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla în relații de co-vizibilitate
- se va asigura o tratare similară a fatadelor aceleiași cladiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public
- Nu se vor folosi culori stridente care nu se încadrează în imaginea generală a peisajului

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Ised + ISc

- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente.
- În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcția la acestea, conform regulilor impuse de Consiliul Local.
- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale
- Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, în prima fază, prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare și a stației de epurare, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.
- Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija și cu cheltuielile beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acesteia.
- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit;
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor TV, telefonie, curent, internet;

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE.

Ised + ISc

- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 30%, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.
- Spațiile libere și cele plantate se vor amenaja ca spații publice corespunzătoare fiecărei funcțiuni adiacente.
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta alții în schimb în perimetrul operațiunii urbanistice;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi iniertate și plantate cu arbori;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și trotuare de gardă;
- se va recurge la soluții de construcție ecologice.
- Pentru amenajări se vor utiliza specii locale de arbori.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Ised + ISc

- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme tradiției locale (se recomandă utilizarea materialelor tradiționale locale – piatră, lemn etc.);
- se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim 2,20metri și minim 1,50metri înălțime, din care 0,30metri soclu opac, dublate de gard viu.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Ised + ISc

- conform studiilor și proiectelor de specialitate avizate conform legii și a temei beneficiarului

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

Ised + ISc

- conform studiilor și proiectelor de specialitate avizate conform legii și a temei beneficiarului

L – Locuire

LCg – Zonă locuire individuală compactă cu anexe gospodărești și grădini cultivate

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Aceste zone sunt în general ocupate în principal de funcțiunea de locuire, însă și aceasta are diferite variațiuni, în funcție de specificul localității, densitate, localizare sau funcțiuni complementare permise. În localitățile comunei Iablanița, locuințele sunt în general aliniate la stradă, localitățile având un caracter compact.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE****LCg**

- locuire individuală
- funcțiuni culturale, de învățământ
- sănătate - dispensare, clinici etc.
- comerț cu amănuntul;
- alimentație publică etc.;
- culturi agricole în cadrul parcelei de locuit, anexe gospodărești limitate la capacitatea de maximum 5 capete animale mari, conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 536/1997;
- spații verzi - zone înverzite, piațete, piețe, parcuri, locuri de joacă, zone verzi naturale, coridoare de recreere, terenuri de sport-agrement etc.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**LCg**

- se vor stabili prin PUZ-uri în funcție de caz.
- se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfasurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din suprafața parterului;
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de 250m;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE**LCg**

- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- Orice fel de activități industriale;
- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței;
- orice lucrări care modifică traseele protejate ale strazilor;
- activități productive de orice natură;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- 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;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor radioactive;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile

de pe parcelele adiacente;

- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- orice lucrari care diminueaza spatiile publice plantate;

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

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

LCg

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - să aibă front la stradă;
 - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m;
 - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă (excepție făcând terenurile cu relief foarte accidentat);
 - suprafața să fie mai mare sau egală cu 400 mp
 - să aibă formă regulată
- loturile de colț și de capăt vor avea dimensiuni mai mari și construcțiile vor fi realizate în concordanță cu tipologia loturilor de colț.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

LCg

- amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.
- Regimul de aliniere va respecta fronturile existente, cu excepția cazului în care se stabilește alt aliniament general prin P.U.Z. În cazul în care nu exista un front construit bine definit, se recomandă amplasarea construcțiilor la o distanță de minimum **3,00 m** față de limita proprietății la stradă.

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

LCg

- Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3 m față de limitele laterale și 5m față de limita posterioară), precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

LCg

- Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3 m.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

LCg

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot și la garaje, conform normelor.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de

construire, eliberate de administratorul acestora.

- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea materialelor permeabile.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

LCg

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă;
- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public;
- pentru funcțiunile turistice, parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, și vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare și înconjurare de gard viu de 1.2m

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

LCg

- Înălțimea maximă a clădirilor este de P+1+M sau P+2 (max. 9m).

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

LCg

- aspectul cladirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală urbană sau a peisajului și va tine seama de caracterul general al zonei și de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla în relații de co-vizibilitate
- se va asigura o tratare similară a fatadelor aceleiasi cladiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public
- Nu se vor folosi culori stridente care nu se încadrează în imaginea generală a peisajului

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

LCg

- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente.
- În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcția la acestea, conform regulilor impuse de Consiliul Local.
- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale
- Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, în prima fază, prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare și a stației de epurare, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.
- Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acesteia.
- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit;
- se interzice dispunderea aeriana a cablurilor TV, telefonie, curent, internet.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

LCg

- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 50%
- se permit activități agricole (grădinărit, creșterea animalelor), cu singura condiție ca terenul folosit pentru acestea să nu fie dispus la stradă.
- se vor identifica, pastra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta alții în schimb în perimetrul operațiunii urbanistice;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și trotuare de gardă;
- se va recurge la soluții de construcție ecologice.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

LCg

- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatică și materialele conforme tradiției locale (se recomandă utilizarea materialelor tradiționale locale – piatră, lemn);
- Înălțimea gardului va fi redusă, de max 1.50m la drum, iar acesta va fi transparent sau dublat cu vegetație, permițând o relație vizuală directă între curte și exterior.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

LCg

- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 35%

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

LCg

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 1

V – Zona spațiilor verzi

Va – Zona spațiilor verzi adiacente cursurilor de apă

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- spații plantate
- drum de halaj, alei
- lucrări de terasament, indiguire, regularizare curs de apă
- amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport
- debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc
- parcaje

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

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

Condițiile vor fi stabilite prin P.U.Z.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii
- orice lucrare care se va realiza, va necesita avizul Oficiului de Gospodărire a Apelor

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurată de un gard viu de 1,20 metri înălțime

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regmul maxim de înălțime este P.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul cladirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală urbană sau a peisajului și va tine seama de caracterul general al zonei și de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla în relații de co-vizibilitate
- se va asigura o tratare similară a fatadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public
- Nu se vor folosi culori stridente care nu se încadrează în imaginea generală a peisajului

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = maxim 15 %
- conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii

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

- conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii

SA – Zonă sport-agrement

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Această zonă cuprinde spațiile destinate activităților sportive.

SECȚIUNEA I- UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- spații plantate
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise
- amenajări pentru sport
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă
- activități sportive
- alimentație publică
- comerț
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
- parcaje

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- nu se vor realiza construcții sau amenajări, decât după aprobarea unei documentații de urbanism.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- construcții provizorii de orice natură;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze cadrul natural, amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;

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

Condițiile vor fi stabilite prin P.U.D.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Se vor prevedea accese pietonale, pentru persoanele cu handicap, și accese carosabile pe lot, conform normelor.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările spațiilor cu rol pietonal și carosabile interioare se recomandă utilizarea materialelor naturale permeabile.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regimul de înălțime va fi reglementat conform studiilor de specialitate avizate conform legii

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul amenajărilor și cladirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va tine seama de caracterul general al zonei și de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla în relații de co-vizibilitate
- se va asigura o tratare similară a fatadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;
- Nu se vor folosi culori stridente care nu se încadrează în imaginea generală a peisajului

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, energie electrică și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de funcțiuni

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de funcțiuni
- conform studiilor de specialitate avizate conform legii
- Spațiile libere și cele plantate se vor amenaja ca spații publice corespunzătoare fiecărei funcțiuni adiacente.
- spațiile neconstruite și neocupate de terenuri de sport, accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu arbori;
- se va recurge la soluții de construcție ecologice.
- Se vor folosi specii locale de plante și arbori pentru amenajarea spațiilor verzi.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- vor fi transparente.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

I – ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE (I)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona unităților industriale reprezintă teritoriile ce se rezervă în cadrul intravilanului nou propus sau al celui vechi, al fiecărei localități pentru a asigura amplasamentele necesare viitoarelor unități productive care să prelucreze materiile prime agricole produse local sau materiile industriale.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- activități economice cu caracter industrial,
- servicii pentru industrie și populație,
- depozitare și transport.
- circulație pietonală și carosabilă,
- spații verzi de protecție,
- sedii de birouri,
- comerț,
- alimentație publică pentru utilizatorii zonei,
- locuințe de serviciu.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se vor stabili prin PUZ sau PUD în funcție de caz.
- se va obține acordul de mediu și alte avize conform legii.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- locuințe,
- dotări social–culturale,
- adăposturi pentru animale.

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

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

- se vor stabili prin PUZ sau PUD în funcție de caz.
- orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural optim în funcție de procesul de producție respectiv.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.
- se va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stanjenirea circulației pe drumul public.
- regimul de aliniere va respecta fronturile existente. În cazul în care nu există un front construit bine definit, se va asigura o distanță față de limita proprietății la stradă de minimum 10,00 metri.

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

- funcțiunile care aparțin aceluiași agent economic se vor amplasa pe cat posibil grupate in cadrul aceleași clădiri, in scopul asigurării unui procent cat mai favorabil de ocupare a terenului.
- Se va respecta Codul Civil.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai mici de 1,90m pentru fațadele cu goluri), precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor in caz de incendiu (3,00 m).

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se vor asigura accese minime de 3,50m lățime până la 40 m față de arterele existente și 6 m circulație auto și două trotuare de 1 m minim pentru accese mai lungi de 40 m.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcajele necesare se vor realiza conform normelor , fără ocuparea spațiului public, în incinta proprie.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea construcțiilor nu se reglementează, fiind determinată de procesul tehnologic.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se interzice utilizarea materialelor perisabile la invelitori și finisajele exterioare.
- Arhitectura va fi in concordanță cu caracterul industrial al clădirilor.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate construcțiile nou realizate vor fi in mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente.
- Pană la racordarea la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă, obiectivele industriale își vor asigura o sursă proprie de alimentare, realizată numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului/proprietarului.
- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor industriale se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, in sistem individual sau centralizat, a colectării, depozitarii și epurării apelor menajere reziduale.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- Se vor amenaja perdele de protecție de min. 7 m (2 randuri de vegetație inaltă) conform legislației in vigoare.
- Ponderea minimă a spațiilor verzi din suprafața incintei va fi de 30%,

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Parcelele vor putea avea imprejmuiiri opace din materiale rezistente sau din gard viu, cu înălțimea de maximum 1,80 m.
- Spre strada principală, suprafața imprejmuirilor va fi tratată decorativ.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 80%
- Se vor stabili prin P.U.Z. sau P.U.D.

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

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 1,6.
- Se vor stabili prin P.U.Z. sau P.U.D.

GC – Zonă de gospodărire comunală

GCg – Subzona gospodăriei comunale

GCc – Subzona cimitirelor

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Această zonă reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu echipare edilitară, cimitire și salubritate.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

GCg

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală;
- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, salubritate

GCc

- cimitire și clădiri anexă:
- capelă mortuară;
- mausolee;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

GCg

- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme

GCc

- se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de 50.0 metri

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

GCg

- 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

GCc

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare

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

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- conform studiilor de urbanism avizate conform legii

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

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

- conform studiilor de urbanism avizate conform legii
- conform Codului Civil

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

GCc – se vor asigura circulații carosabile și pietonale în pondere de maxim 15% din suprafața totală a cimitirului

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

GCg

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor

GCc

- parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisă este parter.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul cladirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va tine seama de caracterul general al zonei și de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla în relații de co-vizibilitate
- se va asigura o tratare similară a fatadelor aceleiași cladirii având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;
- Nu se vor folosi culori stridente care nu se încadrează în imaginea generală a peisajului

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

GCg

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40%, formând o perdea vegetală de protecție pe tot frontul incintei;
- parcajele vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;

GCc

- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală a cimitirului

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

GCg

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

GCc

- împrejuririle spre stradă vor fi semi opace, opace sau din gard viu, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2,00 metri;
- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- GCc maxim admis 10%
- GCg maxim admis 80%

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

- GCc maxim admis 0,2
- GCg maxim admis 1,6

F – Zona de transport feroviar

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Sunt incluse: zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice (fâșiile de teren cu lățimea de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, ce includ instalațiile de semnalizare și de siguranța circulației, cele de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și instalațiile și lucrările de protecție a mediului) și terenurile aferente infrastructurii feroviare generale (elementele necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirile stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar de bunuri și persoane).

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare;
- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;
- amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar;
- lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.) și de protecția mediului
- Spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
- Parcaje pentru salariați și pentru călători

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare
- construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul CFR.
- Elemente ale infrastructurii publice – traversări ale circulațiilor și rețelelor de utilități, noduri de transfer intermodal, căi de circulație etc, cu condiția avizului conform al Ministerului Transporturilor.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Nu se vor distruge elemente constructive, arhitecturale sau de infrastructură ce aparțin căii ferate înguste.
- Nu se vor lua segmente din calea ferată pentru a fi utilizate în scopuri financiare
- Nu se vor distruge construcțiile adiacente căii ferate (gări sau alte construcții)
- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a căilor ferate
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente, modernizarea / realizarea podurilor aferente căii ferate;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile feroviare: depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- în zonele de siguranță și protecție aferente infrastructurii feroviare publice este interzisă (conform OUG nr.12/1998) autorizarea următoarelor lucrări:
 - construcții, fie și cu caracter temporar;

- depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
- orice lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuștilor ori extragerea de materiale de construcții) sau modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare.

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

ARTICOLUL 4 – ÎMPREJMUIRI

- Imprejmuirile zonei de siguranță a infrastructurii feroviare se vor realiza pe baza unor proiecte de specialitate în cadrul cărora se vor lua în mod obligatoriu în considerare criteriile de securitate, de protecție fonică a zonelor învecinate și estetice. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m, cu excepția situațiilor în care considerente de protecție fonică impun înălțimi mai mari. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii / vegetație medie și înaltă.
- Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă fără a incomoda circulația pe drumurile publice.
- Celelalte împrejmuiri, spre parcelele / terenurile vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent, cu excepția situațiilor în care acestea au rol de protecție fonică, urmând a face obiectul unui proiect de specialitate.
- Oriunde distanța dintre calea ferată și locuințe este mai mică de 15 metri se vor realiza în loc de garduri, ziduri de protecție antifonică de minim 4.0 metri înălțime

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 5 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Se va stabili PUZ, în conformitate cu programul arhitectural / urbanistic și cu cadrul normativ în vigoare

ARTICOLUL 6 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Se va stabili PUZ, în conformitate cu programul arhitectural / urbanistic și cu cadrul normativ în vigoare

CC – Zona pentru căi de comunicație

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Este o cuprinsă în alte zone funcționale (locuințe, centrală, mixtă, industrială).

Se vor prelua caracteristicile specifice în cadrul U.T.R.-urilor din care fac parte.

Această zonă cuprinde infrastructura rutieră, întregul sistem de circulații rutiere existente, dar și propuse prin PUG-ul de față.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- unități ale întreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale
- garaje publice
- parcaje publice
- spații de staționare
- platforme - alveole carosabile pentru transportul în comun
- trotuare, alei pentru ciclist
- refugii și treceri pentru pietoni
- zone verzi mediane, laterale și fâșii verzi intermediare
- servicii compatibile funcției de bază a zonei
- rețele tehnico-edilitare
- lucrări de întreținere, reabilitare, supralărgire, conform proiectelor tehnice aprobate conform legii
- lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive
- toate lucrările la rețeaua de drumuri se vor face conform proiectelor tehnice avizate și aprobate conform legii

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

S-au stabilit în cazul când apare necesitatea elaborării unor documentații de urbanism sau a unor studii de specialitate pentru:

- artera ocolitoare
- lărgirea unor străzi sau realizarea unor noi artere de circulație
- modernizarea intersecțiilor marcate pe planșa de reglementări urbanistice, până la precizarea soluțiilor definitive

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

- în intravilan, construcțiile noi amplasate în zone dens construite, și situate cu frontul la un drum național, județean, comunal, se vor alinia frontului existent definit de construcțiile existente;
- pentru zone de extinderi de intravilan, se vor respecta retragerile obligatorii ale construcțiilor noi față de drumurile naționale (26m), drumurile județene (24m) și drumurile comunale (22m)
- Se vor avea în vedere necesitățile tehnice și normele specifice, propunerile proiectelor de specialitate, în conformitate cu prevederile art. 18 din RGU.
- Amplasarea față de drumurile publice va ține seama de prevederile art. 18 din RGU.
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor art. 23 și 24 din RGU;

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

- Conform art. 30 din RGU pentru construcțiile aferente căilor de comunicație.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform normelor în vigoare, ținând cont de funcțiunile în cauză.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la RGU.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Conform art. 31 din RGU pentru construcțiile aferente căilor de comunicație.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Conform art. 32 din RGU.
- Organizarea incintelor să țină cont de imaginea prezentată către drumurile publice.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- spațiile libere rămase neocupate în urma lucrărilor de infrastructura sau adiacente circulațiilor se vor planta cu specii locale de vegetație, și arbori (acolo unde există spațiu), pentru a diminua poluarea cu praf a localităților.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Conform art. 35 din RGU.
- Parcajele publice să fie plantate și înconjurate de garduri vii de 1.20 m înălțime.

EXTRAVILAN

CS – Zona din extravilan ocupată cu construcții sezoniere cu funcție agricolă

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Aceste zone sunt reprezentate de loturi situate în extravilanul localităților comunei Iablanița, care au fost ocupate în trecut de construcții sezoniere, folosite în special pentru activități legate de agricultură (depozitare recolte, adăpost animale etc.). Pentru aceste construcții este nevoie de reglementări speciale, care să conserve caracterul deosebit al zonelor ocupate cu astfel de construcții.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- reabilitarea, folosind tehnici și materiale tradiționale de construcție, a construcțiilor existente
- conversia funcțională a construcțiilor existente, acestea putând adăposti locuire, dotări de turism, ateliere meșteșugărești, micro-unități de producție în domeniul alimentar (legate de vasele livezi din comună. Ex: dulceață, compot etc.) sau alte funcțiuni legate de turism și recreere
- spații de cazare
- grădini
- culturi agricole
- camping

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite conversia funcțională a construcțiilor existente, doar dacă intervențiile asupra exteriorului clădirii nu afectează negativ imaginea inițială a acestora
- se admite reabilitarea construcțiilor, doar dacă se folosesc materiale și tehnici tradiționale în acest proces.
- Se permite realizarea zonelor de camping, cu condiția ca acestea să aibă funcțiunile complementare necesare (epurarea apelor reziduale, băi, dușuri, recepție etc.)

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- realizarea de noi construcții, orice funcțiune ar avea acestea.
- demolarea construcțiilor existente
- utilizarea de materiale de construcție moderne (BCA, beton, plastic, metal etc.) pentru reabilitarea construcțiilor existente.
- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- Orice fel de activități industriale;
- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței;
- activități productive de orice natură;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- 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;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;

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

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

- parcelele existente se vor păstra în forma existentă, fiind interzise reparcelări, comasări sau diviziuni de parcele.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- construcțiile existente își vor păstra amplasamentul actual.

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

- construcțiile existente își vor păstra amplasamentul actual.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- construcțiile existente își vor păstra amplasamentul actual.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Autorizarea executării lucrărilor de reabilitare sau conversie funcțională este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot și la garaje, conform normelor.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza materiale permeabile.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă;
- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public;
- pentru funcțiunile turistice, parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, și vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare și înconjurate de gard viu de 1.2m

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- construcțiile existente își vor păstra regimul actual de înălțime.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- în reabilitarea construcțiilor existente se va avea în vedere menținerea aspectului tradițional al acestora și va tine seama de caracterul general al zonei și de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla în relații de co-vizibilitate
- se va asigura o tratare similară a fatadelor aceleiasi cladiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public
- Nu se vor folosi culori stridente, care nu se încadrează în imaginea generală a peisajului.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile.
- Realizarea sistemului de colectare și epurare a apelor uzate menajere se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit pe fațadele vizibile din domeniul public;
- se interzice dispunderea aeriana a cablurilor TV, telefonie, curent, internet;

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- În cadrul fiecărei parcele se vor păstra spațiile verzi naturale și grădinile, fiind permisă doar realizarea din piatră naturală de alei pietonale și carosabile.
- se permit activități agricole (grădinărit, creșterea animalelor)
- se vor identifica, pastra și proteja arborii existenți; în cazul taierii unui arbore se vor planta alții în schimb;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate cu arbori;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și trotuare de gardă;
- se va recurge la soluții de construcție ecologice.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatică și materialele conforme tradiției locale (se recomandă utilizarea materialelor tradiționale locale – piatră, lemn);
- Înălțimea gardului va fi redusă, de max 1.50m la drum, iar acesta va fi transparent sau dublat cu vegetație, permițând o relație vizuală directă între curte și exterior.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- se va menține procentul actual de ocupare a terenului.

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

- se va menține coeficientul actual de utilizare a terenului.

F – Zona de transport feroviar

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona include traseul căii ferate dezafectate care leagă orașul Anina de Reșița, care se propune a fi reabilitată prin reglementările Planului Urbanistic General, în scopul promovării turistice a comunei.

Sunt incluse: zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice (fâșiile de teren cu lățimea de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, ce includ instalațiile de semnalizare și de siguranța circulației, cele de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și instalațiile și lucrările de protecție a mediului) și terenurile aferente infrastructurii feroviare generale (elementele necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirile stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar de bunuri și persoane).

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare;
- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;
- amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar;
- lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.) și de protecția mediului
- Spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
- Parcaje pentru salariați și pentru călători

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare
- construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul CFR.
- Elemente ale infrastructurii publice – traversări ale circulațiilor și rețelelor de utilități, noduri de transfer intermodal, căi de circulație etc, cu condiția avizului conform al Ministerului Transporturilor.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Nu se vor distruge elemente constructive, arhitecturale sau de infrastructură ce aparțin căii ferate înguste.
- Nu se vor lua segmente din calea ferată pentru a fi utilizate în scopuri financiare
- Nu se vor distruge construcțiile adiacente căii ferate (gări sau alte construcții)
- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a căilor ferate
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru modernizarea/realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente, modernizarea/realizarea podurilor aferente căii ferate;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile feroviare: depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a

apelor meteorice, depozite de deșuri etc.;

- în zonele de siguranță și protecție aferente infrastructurii feroviare publice este interzisă (conform OUG nr.12/1998) autorizarea următoarelor lucrări:
 - construcții, fie și cu caracter temporar;
 - depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
 - orice lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuștilor ori extragerea de materiale de construcții) sau modificarea echilibrului freatic;
 - depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare.

ARTICOLUL 4 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile zonei de siguranță a infrastructurii feroviare se vor realiza pe baza unor proiecte de specialitate în cadrul cărora se vor lua în mod obligatoriu în considerare criteriile de securitate, de protecție fonică a zonelor învecinate și estetice. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m, cu excepția situațiilor în care considerente de protecție fonică impun înălțimi mai mari. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii / vegetație medie și înaltă.
- Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă fără a incomoda circulația pe drumurile publice.
- Celelalte împrejmuiri, spre parcelele / terenurile vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent, cu excepția situațiilor în care acestea au rol de protecție fonică, urmând a face obiectul unui proiect de specialitate.
- Oriunde distanța dintre calea ferată și locuințe este mai mică de 15 metri se vor realiza în loc de garduri, ziduri de protecție antifonică de minim 4.0 metri înălțime

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 5 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Se va stabili PUZ, în conformitate cu programul arhitectural / urbanistic și cu cadrul normativ în vigoare

ARTICOLUL 6 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Se va stabili PUZ, în conformitate cu programul arhitectural / urbanistic și cu cadrul normativ în vigoare

Vr – ZONA AREALELOR NATURA 2000 SCI SPA

- Cuprind cele mai valoroase bunuri ale patrimoniului natural din interiorul rezervațiilor naturale și a siturilor Natura 2000 SCI SPA. Orice intervenție în această zonă se va face respectând OUG 57/2007 actualizată, și legislația în vigoare.

Va – ZONA TERENURILOR AGRICOLE

Vaa – Subzona arabil

Val – Subzona livezi și vii

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege
- Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.
- Introducerea de terenuri agricole în intravilan, altele decât cele introduse prin PUG se va face numai pentru în cazuri temeinic fundamentate 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 de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

Vp – ZONA TERENURILOR ÎMPĂDURITE

- conform cu reglementările continute în Codul Silvic, actualizat la data întocmirii prezentului Regulament
- În zonele cu terenuri împădurite este interzisă realizarea de construcții noi, cu excepția celor ce servesc strict administrării pădurii ori a celor destinate asigurării siguranței naționale sau prevenirii unor calamități naturale.
- În zonele cu terenuri împădurite se pot desfășura următoarele activități:
 - științifice și educative;
 - activități de ecoturism care nu necesită realizarea de construcții-investiții;
 - localizarea și stingerea operativă a incendiilor;
 - intervențiile în scopul reconstrucției ecologice a ecosistemelor naturale și al reabilitării unor ecosisteme necorespunzătoare sau degradate, cu avizul administrației, aprobate de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor;
 - acțiunile de înlăturare a efectelor unor calamități, cu avizul administrației și cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor.
 - activități tradiționale de utilizare a unor resurse regenerabile, în limita capacității productive și de suport a ecosistemelor, prin tehnologii cu impact redus, precum recoltarea de fructe de pădure, de ciuperci și de plante medicinale, cu respectarea normativelor în vigoare. Acestea se pot desfășura numai de persoanele fizice și juridice care dețin/administrează terenuri în interiorul pădurii sau de comunitățile locale.
 - Exploatarea controlată (pentru uz casnic) a pădurilor de către persoanele fizice și juridice care dețin/administrează terenuri în interiorul pădurii cu avizul administrației, aprobate de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor;
 - activități de vânătoare conform legislației în vigoare;
 - activități de pescuit sportiv.
 - În plus, mai este permisă amenajarea unor puncte de belvedere, de observație a faunei, de popas, amenajarea unor poteci, toate acestea fiind obligatoriu să fie realizate din materiale tradiționale și în tehnici tradiționale. Realizarea și

amplasarea lor se va face numai cu avizul administrației locale.

Vpf – ZONA TERENURILOR OCUPATE CU PĂȘUNI ȘI FÂNEȚE

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe pășunile și fânețele din extravilan este interzisă
- Introducerea de pășuni/fânețe în intravilan, altele decât cele introduse prin PUG se va face numai pentru se va face numai în cazuri temeinic fundamentate 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 de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.
- Se permite reabilitarea construcțiilor agricole existente amplasate în extravilan, dacă se realizează din lemn, piatră naturală, prin metode de construire tradiționale.
- În zonele de pășuni și fânețe se pot desfășura următoarele activități:
 - științifice și educative;
 - activități de ecoturism care nu necesită realizarea de construcții-investiții;
 - utilizarea rațională a pajiștilor pentru cosit și/sau pășunat numai cu animale domestice, de către proprietarii care dețin pășuni sau care dețin dreptul de utilizare a acestora în orice formă recunoscută prin legislația națională în vigoare;
 - localizarea și stingerea operativă a incendiilor;
 - acțiunile de înlăturare a efectelor unor calamități, cu avizul administrației, și cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor.
 - activități tradiționale de utilizare a unor resurse regenerabile, în limita capacității productive și de suport a ecosistemelor, prin tehnologii cu impact redus, precum recoltarea de fructe de pădure, de ciuperci și de plante medicinale. Acestea se pot desfășura numai de persoanele fizice și juridice care dețin/administrează terenuri;
 - activități tradiționale de cultivare a terenurilor agricole și de creștere a animalelor, precum și alte activități tradiționale efectuate de comunitățile locale;
 - activități de vânătoare conform legislației în vigoare;
 - activități de pescuit sportiv.
 - În plus, mai este permisă amenajarea unor puncte de belvedere, de observație a faunei, de popas, amenajarea unor poteci, toate acestea fiind obligatoriu să fie realizate din materiale tradiționale și în tehnici tradiționale. Realizarea și amplasarea lor se va face numai cu avizul administrației locale.

V. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE, UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR-URI) PENTRU LOCALITĂȚILE ÎN STUDIU

Iablașița		
ZONE FUNCȚIONALE	SUBZONE FUNCȚIONALE (unde este cazul)	UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ
C – Zonă centrală	C – Zonă centrală conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general și locuințe colective și individuale	1
L – Locuire	LCg – Zonă locuire individuală compactă cu anexe gospodărești și grădini cultivate	4, 6, 9, 13, 15
IS – Zonă instituții publice și servicii de interes general	ISed – Subzona învățământului și culturii	1
	Isc – Subzona instituțiilor de cult	2
V – Zona spațiilor verzi	Va – Zona spațiilor verzi adiacente cursurilor de apă	5, 8, 12
I – Industrie		7,16
SA – Zonă sport-agrement	SA – Zonă sport-agrement	10
GC – Zonă de gospodărire comunală	GCc – Subzona cimitirelor	3
	GCg – Subzona gospodăriei comunale	11,17
F – Zona de transport feroviar		14

Petnic		
ZONE FUNCȚIONALE	SUBZONE FUNCȚIONALE (unde este cazul)	UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ
M – Zonă mixtă	M – Zonă mixtă, cuprinzând locuire colectivă și individuală, servicii comerciale, activități productive mici nepoluante, echipamente publice	18,27
L – Locuire	LCg – Zonă locuire individuală compactă cu anexe gospodărești și grădini cultivate	20, 23, 26, 27
IS – Zonă instituții publice și servicii de interes general	ISed – Subzona învățământului și culturii	18
	Isc – Subzona instituțiilor de cult	19,2
V – Zona spațiilor verzi	Va – Zona spațiilor verzi adiacente cursurilor de apă	22,25
SA – Zonă sport-agrement	SA – Zonă sport-agrement	28
GC – Zonă de gospodărire comunală	GCc – Subzona cimitirelor	21,24
	GCg – Subzona gospodăriei comunale	29, 30, 31

Globu Craiovei		
ZONE FUNCȚIONALE	SUBZONE FUNCȚIONALE (unde este cazul)	UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ
L – Locuire	LCg – Zonă locuire individuală compactă cu anexe gospodărești și grădini cultivate	32, 33, 35, 38, 42, 43
IS – Zonă instituții publice și servicii de interes general	ISed – Subzona învățământului și culturii	32,38
	Isc – Subzona instituțiilor de cult	32,39
V – Zona spațiilor verzi	Va – Zona spațiilor verzi adiacente cursurilor de apă	34, 36, 41
GC – Zonă de gospodărire comunală	GCc – Subzona cimitirelor	40
	GCg – Subzona gospodăriei comunale	37

IABLANIȚA 855 349 m² (E= 854 964 m²)

Trupuri: 2

U.T.R.-uri: 17

- U.T.R. 1 – C – 25 148 m²
- U.T.R. 2 – ISc – 796 m²
- U.T.R. 3 – GCc – 2 584 m²
- U.T.R. 4 – LCg – 251 033 m²
- U.T.R. 5 – Va – 7 074 m²
- U.T.R. 6 – LCg – 81 318 m²
- U.T.R. 7 – I – 20 980 m²
- U.T.R. 8 – Va – 22 379 m²
- U.T.R. 9 – LCg – 161 857 m²
- U.T.R. 10 – VT – 15 119 m²
- U.T.R. 11 – GCg – 3 510 m²
- U.T.R. 12 – Va – 462 m²
- U.T.R. 13 – LCg – 56 701 m²
- U.T.R. 14 – F – 36 809 m²
- U.T.R. 15 – LCg – 119 012 m²
- U.T.R. 16 – I – 52 284 m²
- U.T.R. 17 – GCg – 1 822 m²

PETNIC 422 770 m² (E= 418 637 m²)

Trupuri: 4

U.T.R.-uri: 14

- U.T.R. 18 – M – 11 151 m²
- U.T.R. 19 – ISg – 513 m²
- U.T.R. 20 – LCg – 218 458 m²
- U.T.R. 21 – GCg – 4 002 m²
- U.T.R. 22 – Va – 6 725 m²
- U.T.R. 23 – LCg – 57 226 m²
- U.T.R. 24 – GCg – 1 306 m²
- U.T.R. 25 – Va – 2 934 m²
- U.T.R. 26 – LCg – 107 516 m²
- U.T.R. 27 – M – 7 008 m²
- U.T.R. 28 – SA – 7 512 m²
- U.T.R. 29 – GCg – 1 103 m²
- U.T.R. 30 – GCg – 991 m²
- U.T.R. 31 – GCg – 237 m²

GLOBU CRAIOVEI 264 517 m² (E= 280 710 m²)

Trupuri: 1

U.T.R.-uri: 12

- U.T.R. 32 – LCg – 55 725 m²
- U.T.R. 33 – LCg – 19 941 m²
- U.T.R. 34 – Va – 523 m²
- U.T.R. 35 – LCg – 56 710 m²
- U.T.R. 36 – Va – 5 479 m²
- U.T.R. 37 – GCg – 300 m²
- U.T.R. 38 – LCg – 42 945 m²

U.T.R. 39 – ISc – 434 m²
 U.T.R. 40 – GCc – 1 328 m²
 U.T.R. 41 – Va – 12 192 m²
 U.T.R. 42 – LCg – 48 631 m²
 U.T.R. 43 – LCg – 20 120 m²

Zone Funcționale

IABLANIȚA 855 349 m² (E= 854 964 m²)

Lcg	651 732 m ²
ISed	8 438 m ²
ISc	796 m ²
Va	32 309 m ²
SA	15 119 m ²
GCg	5 332 m ²
GCc	2 584 m ²
I	21 030 m ²
CC	81 200 m ²
F	36 809 m ²

PETNIC 422 770 m² (E= 418 637 m²)

Lcg	332 094 m ²
ISed	1 923 m ²
ISc	873 m ²
Va	26 565 m ²
SA	7 512 m ²
GCc	5 308 m ²
GCg	2 332 m ²
CC	36 163 m ²

GLOBU CRAIOVEI 264 517 m² (E= 280 710 m²)

Lcg	225 816 m ²
ISed	2 005 m ²
ISc	1 387 m ²
Va	18 195 m ²
GCc	1 328 m ²
GCg	300 m ²
CC	21 020 m ²