

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. CARAȘOVA jud. CARAȘ-SEVERIN

Proiect nr. 23 / 2012

BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL CARAȘOVA
Carașova, nr. 121, 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

COLABORATOR URBANISM: S.C. URBAN SYNAPSE S.R.L.-D.
Str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 18, Blaj, jud. Alba
urb. Alexandru Damian, urb. Laura Damian

COLECTIV DE ELABORARE:
Sef proiect: arh. MARIUS BARBIERI
Urbanism: arh. MARIUS BARBIERI
urb. ALEXANDRU DAMIAN
urb. LAURA DAMIAN

Cuprins

I. DISPOZIȚII GENERALE

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

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

ZPM – Zona de protecție 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
Lt – Zonă locuire individuală rurală cu anexe gospodărești și grădini cultivate unde se poate dezvolta turismul rural cu interdicție de construire până la elaborarea obligatorie a Planului Urbanistic Zonal

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

Van – Zona spațiilor verzi adiacente cursurilor de apă amenajate pentru agrement și petrecerea timpului liber

Vp – Zona spațiilor verzi cu vegetație de talie înaltă, fâșii de protecție

SA – Zonă sport-agrement

T – Zonă turism, loisir, recreere

TC – Zonă camping, recreere, turism

GC – Zonă de gospodărire comunală

GCc – Subzona cimitirelor

GCg – Subzona gospodăriei comunale

EXTRAVILAN

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

F – Zonă de transport feroviar

Vr – Zona arealelor NATURA 2000 SCI SPA

Va – Zona terenurilor agricole

Vp – Zona terenurilor împădurite

Vpf – Zona 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 CARAȘOVA

(1) Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Carașova 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 CARAȘOVA. 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 lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 138/2004 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 107/1996 privind apele;
- Legea nr. 114/1996 privind locuințele;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole;
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- Legea serviciilor comunitare de utilități publice nr. 51/2006;
- Legea nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil

- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Rețele de transport
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural
- Ordonanța de urgență nr. 142/2008 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național Secțiunea a VIII-a zone cu resurse turistice
- Ordonanța de urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordonanța de urgență nr. 196/2005 privind Fondul pentru mediu;
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor
- Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;
- Ordinul nr. 62/1998 privind delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale;
- Ordinul nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute
- Ordinul nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România
- Ordinul nr. 951/2007 privind aprobarea Metodologiei de elaborare a planurilor regionale și județene de gestionare a deșeurilor;
- Ordinul nr. 757/2004 pentru aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor;
- Ordinul nr. 1587/1997 pentru aprobarea listei categoriilor de construcții și instalații industriale generatoare de riscuri tehnologice
- Ordinul nr. 13/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General", indicativ GP038/99;
- „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, reglementare tehnică”, indicativ GP038/99
- Ordinul pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - Indicativ G.M.- 007 - 2000 din 10.04.2000
- Hotărârea nr. 51/1992 privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității de prevenire și stingere a incendiilor;
- Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Hotărârea nr. 36/1996 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele privind exploatarea și menținerea în bună stare a drumurilor publice;
- Hotărârea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

- Hotărârea nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții din domeniul turismului;
- Hotărârea nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Hotărârea nr. 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren, al hărților de hazard la inundații și al hărților de risc la inundații;
- Hotărârea nr. 1286/2004 privind aprobarea Planului general de măsuri preventive pentru evitarea și reducerea efectelor inundațiilor;
- Hotărârea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Hotărârea nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Hotărârea nr. 852/2008 pentru aprobarea normelor și criteriilor de atestare a stațiunilor turistice
- Hotărârea nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România;
- Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației din 04.02.2014;
- Codul Silvic din 2008.

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 CARAȘOVA, 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 CARAȘOVA

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. Folosițele 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 2011 bilantul teritorial al folosinței suprafețelor din teritoriul administrativ propus conform P.U.G. este următorul:

Suprafața totală - 14.145 ha;

- Suprafața intravilan existent – 173,37 ha;
- Suprafața intravilan propus – 225,47 ha;
- suprafața totală a extinderilor – 52,09 ha din care 30,1371 ha se introduc în intravilan;
- Suprafața extravilan – 13971,63 ha;
 - teren agricol – 01433,91 ha;
 - pășuni – 02882,00 ha;
 - fânețe – 02596,00 ha;
 - livezi – 00070,00 ha;
 - păduri (terenuri forestiere) – 06543,00 ha;
 - alte categorii teren – 00398,00 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 CARAȘOVA 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 Carașova 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 Carașova, 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 Carașova 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

ZPM - Zona de protecție a 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

Lt – Zonă locuire individuală rurală cu anexe gospodărești și grădini cultivate unde se poate dezvolta turismul rural cu interdicție de construire până la elaborarea obligatorie a Planului Urbanistic Zonal

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

Van – Zonă spațiilor verzi adiacente cursurilor de apă amenajate pentru agrement și petrecerea timpului liber

Vp – Zonă spațiilor verzi cu vegetație de talie înaltă, fâșii de protecție

SA – Zonă sport-agrement

T – Zonă turism, loisir, recreere

TC – Zonă camping, recreere, turism

GC – Zonă de gospodărire comunală

GCc – Subzona cimitirelor

GCg – Subzona gospodăriei comunale

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

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 (SUPRAFEȚE, 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. PRESCRIȚII SPECIFICE PE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

INTRAVILAN

ZPM - ZONA DE PROTECTIE A 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, cofetarii, 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 zăbreliți 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 si 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 asigura conservarea integrată a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural.

Zona de protecție, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea nealterata a acestuia. In zona de protecție se instituie servitutile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru:

- pastrarea si ameliorarea cadrului natural al monumentului prin inlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura.

- Pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural- urbanistic al monumentului prin aprobarea si supravegherea construirii

- Pastrarea si valorificarea potentialului arheologic

In cadrul zonei functionale a Monumentului Istoric sunt permise numai interventii determinate strict de protectia si functionalitatea monumentelor (refaceri plantatii, pavimente, imprejmui, etc.)

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

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

Streasina, pazia, cosurile de fum, jgheburile si burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale si trebuiesc pastrate cu forma si la pozitia originara.

Pavimentele si aleile de acces, spatiile verzi si plantatiile se vor pastra de forma, materialele si soiurile originare.

Extinderile se vor realiza avand suprafata inscrisa in limita acceptata pentru POT in zona de protectie.

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 amprentele 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 parapetilor 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 împrejmuiți 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 Carașova 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, consultanță 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 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).

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 si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in 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 în 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 tăierii 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, 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 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.
- parking-uri

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 colt 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 parcările 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 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**

- 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 cheltuiela 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

- 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 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, 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%
- Procentul maxim de ocupare a terenului pentru localitatea Nermed va fi de 70%

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

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 1.2
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului pentru localitatea Nermed va fi de 2.1

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 lucrari care modifica traseele protejate ale strazilor;
- constructii provizorii de orice natura;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- 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;
- 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)

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 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

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 înconjurate 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

I_{sed} + I_{Sc}

- 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

I_{sed} + I_{Sc}

- 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.

I_{sed} + I_{Sc}

- 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 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.
- Pentru amenajări se vor utiliza specii locale de arbori.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Ised + ISc

- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatică 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 –

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

Lt – Zonă locuire individuală rurală cu anexe gospodărești și grădini cultivate unde se poate dezvolta turismul rural

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 Carașova, 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.

Lt

- locuire individuale
- funcțiuni culturale, de învățământ
- sănătate - dispensare, clinici etc.
- funcțiuni de turism – hoteluri, pensiuni, hanuri, cabane;
- funcțiuni complementare: comerț cu amănuntul, alimentație publică,
- camping cu dotările complementare
- recreere și sport
- spații verzi
- parcuri
- 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.

Lt

- se vor stabili prin PUZ-uri în funcție de caz.
- Se permite realizarea zonelor de camping, cu condiția ca acestea să aibă funcțiunile complementare necesare (băi, dușuri, recepție etc.)

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

LCg+Lt

- 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 refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor radioactive;
- 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;
- 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.

Lt

- Se consideră construibile **pentru locuire** 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 500 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.
- Se consideră construibile **pentru turism** parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - să aibă front la stradă;
 - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 18 m;
 - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă (excepție făcând terenurile cu relief foarte accidentat), dar nu mai mică de 40m;
 - suprafața să fie mai mare sau egală cu 1000 mp
 - să aibă formă regulată.

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.

Lt

- 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 exista un front construit bine definit, se recomandă amplasarea construcțiilor la o distanță de minimum **6,00 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).
- **Lt**
- Amplasarea construcțiilor **de locuire** 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.

- Amplasarea construcțiilor **de turism** 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 5 m față de limitele laterale și 10 m 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+ Lt

- 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+Lt

- 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+Lt

- 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

LCg + Lt

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

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

LCg + Lt

- aspectul cladirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală urbană sau a peisajului și va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in 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

LCg+Lt

- 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 retea 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 + Lt

- 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 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.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

LCg+Lt

- 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)

LCg + Lt

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

- Procentul maxim de ocupare a terenului pentru localitatea Nermed va fi de 70%

**ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
LCg + Lt**

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 1
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului pentru localitatea Nermed va fi de 2

V – Zona spațiilor verzi

Va – Zona spațiilor verzi adiacente cursurilor de apă

Van – Zona spațiilor verzi adiacente cursurilor de apă amenajate pentru agrement și petrecerea timpului liber

Vp – Zona spațiilor verzi cu vegetație de talie înaltă, fâșii de protecție

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Va

- 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

Van

- spații verzi amenajate
- pistă de biciclete
- amenajări destinate petrecerii timpului liber (picnic, plajă etc.)
- debarcadere, pontoane, anexe sanitare,
- comert ambulantspații verzi amenajate
- spații plantate
- mobilier urban (bănci, iluminat public etc.)
- loc de joacă pentru copii
- drumuri de halaj
- lucrări de terasament, indiguire, regularizare curs de apă
- alei pietonale
- puncte de alimentație publică
- terenuri pentru sport, agrement
- parcaje

Vp

- conform legilor și normelor în vigoare

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

-

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Va + Van + Vp

- 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

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

Va + Van + Vp

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Va + Van + Vp

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

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

Va + Van + Vp

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

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

Va + Van + Vp

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Va + Van + Vp

- 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

Va + Van + Vp

- 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

Va + Van + Vp

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii
- regmul maxim de înălțime este P.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Va + Van + Vp

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii
- 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

Va + Van + Vp

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. 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

Va + Van + Vp

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie

de spații plantate;

- toate parcelele 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.
- 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.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Va + Van + Vp

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Va + Van + Vp

- 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)

Va + Van + Vp

- 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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- construcții provizorii de orice natura;
- 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

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

- conform studiilor de specialitate 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 specialitate avizate conform legii

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii
- 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 clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate 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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. 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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

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

T – Zonă turism, loisir, recreere

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei

Zona cuprinde funcțiuni legate de turism și recreere.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- funcțiuni de turism – hoteluri, pensiuni, hanuri, cabane;
- funcțiuni complementare: comerț cu de-amănuntul, alimentație publică, restaurant
- camping cu dotările complementare
- loisir și sport
- spații verzi
- parcuri

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se vor stabili prin PUZ-uri în funcție de caz.
- Se permite realizarea zonelor de camping, cu condiția ca acestea să aibă funcțiunile complementare necesare (băi, dușuri, recepție etc.)

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;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- 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;

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 18m;
 - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă (excepție făcând terenurile cu relief foarte accidentat), dar nu mai mică de 50m;
 - suprafața terenului să fie mai mare sau egală cu 1000 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

- amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.
- Retragera de la aliniament va fi de minim 10m de la limita de proprietate.
- 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 10,00 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 5 m față de limitele laterale și 10m 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.

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 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

- 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, 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

- Înălțimea maximă a clădirilor este de P+1+M sau P+2 (max. 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 si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in 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 retea 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 50%, care vor fi amplasate astfel încât să participe și la agrementarea spațiului public.
- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.0 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.0 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta altii in schimb in perimetrul operatiunii urbanistice;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si trotuare de garda;
- se va recurge la solutii de constructie ecologice.
- Pentru amenajarea spațiilor verzi se vor folosi specii locale de plante si arbori.

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 35%

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

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 1.1

TC – Zonă camping, recreere, turism

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei

Zona cuprinde funcțiuni legate de turism și recreere, și amenajări care să permită amplasarea de corturi, rulote, și alte dotări necesare acestor tipuri de activități.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- zona de camping
- zona de parcare
- bungalow-uri
- grupuri sanitare, dușuri
- instalații tehnico-edilitare necesare funcționării
- accese pietonale și carosabile
- dotări sportive și de recreere
- spații de joacă
- alimentație publică
- spații amenajate pentru picnic

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se vor stabili prin PUZ sau PUD în funcție de caz.
- Se permite realizarea zonelor de camping, cu condiția ca acestea să aibă funcțiunile complementare necesare (epurarea apelor uzate, băi, dușuri, recepție etc.)

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;
- construcții provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natura 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;

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

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

- se vor stabili prin PUZ sau PUD în funcție de caz.

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.

- Retragerea de la aliniament va fi de minim 10m de la limita de proprietate.
- 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 10,00 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 5 m față de limitele laterale și 10m 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.

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 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**

- 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, și vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare și înconjurat de gard viu de 1.2m

ARTICOLUL 10 – **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Înălțimea maximă a clădirilor este de P (max. 3m).

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 si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in 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, și se recomandă utilizarea pentru construcții a materialelor naturale precum

lemn și piatră.

ARTICOLUL 12 – **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Se permite realizarea zonelor de camping, cu condiția ca acestea să aibă funcțiunile complementare necesare (băi, dușuri, recepție etc.) și rețelele tehnico-edilitare necesare pentru punerea în funcțiune.
- 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.
- 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;

ARTICOLUL 13 – **SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**

- Se va menține pe cât posibil forma naturală a terenului și vegetația naturală autohtonă regăsită în zonă.
- 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;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi lăsate în starea lor naturală și plantate cu arbori dacă e nevoie;
- terasele realizate pentru amplasarea corturilor și bungalourilor vor păstra aspectul natural și se vor realiza plantări de arbori locali care să asigure intimitate zonelor de campare.
- 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.
- Pentru amenajarea spațiilor verzi se vor folosi specii locale de plante și arbori.

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 cu construcții permanente va fi de 10%

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

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 0.1

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 (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- conform studiilor de specialitate 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 specialitate avizate conform legii

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

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

- 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 înconjurată 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

- împrejmuirile 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

- împrejmuirile 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)

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

EXTRAVILAN

ZPDT – Zona cu potențial de dezvoltare turistică

Această zonă se va putea dezvolta doar în urma elaborării unor studii de specialitate (PUZ- Plan Urbanistic Zonal)

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei

Această zonă este reprezentată de un areal unde există construite deja câteva construcții sezoniere, care erau folosite ca anexe în trecut, în special pentru activități legate de agricultură (depozitare recolte, adăpost animale etc.). Amplasamentul deosebit și cadrul natural valoros în care se află acest areal îi conferă un potențial de dezvoltare turistică foarte ridicat. Prin PUG, această zonă este marcată ca fiind cu potențial de dezvoltare turistică, dar pentru a se putea construi aici va fi nevoie de studii de specialitate (Plan Urbanistic Zonal) și de avize de la instituțiile direct interesate. În plus, pentru construcțiile vechi existente deja pe teren, este nevoie de reglementări speciale, care să conserve caracterul deosebit al zonelor ocupate cu astfel de construcții. (vezi **CS – Zona din extravilan ocupată cu construcții sezoniere cu funcție agricolă**)

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 vastele livezi din comună. Ex: dulceață, compot etc.) sau alte funcțiuni legate de turism și recreere
- realizarea de extinderi la construcțiile vechi, folosind tehnici și materiale tradiționale de construcție
- realizarea de construcții noi de mici dimensiuni, folosind tehnici și materiale tradiționale de construcție
- spații de cazare (pensiuni, agro-pensiuni)
- grădini
- culturi agricole
- camping, bungalow-uri

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.)
- Se permite realizarea de construcții noi, doar dacă în procesul de construcție se folosesc doar materiale locale naturale (lemn, piatră) și cladirile sunt finisate într-o manieră cât mai naturală (var, piatră de râu, lemn)

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- 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 natura;
- construcții provizorii de orice natura;
- 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;
- 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;

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

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

- se vor putea realiza noi construcții cu funcțiune turistică sau funcțiuni complementare, doar dacă parcela are suprafața mai mare de 1000mp.
- 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 18m;
 - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă (excepție făcând terenurile cu relief foarte accidentat), dar nu mai mică de 50m;
 - suprafața terenului să fie mai mare sau egală cu 1000 mp;

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- construcțiile existente își vor păstra amplasamentul actual.
- Retragera de la aliniament pentru construcțiile noi va fi de minim 10m de la limita de proprietate.
- 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 10,00 m față de limita proprietății la stradă.

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

- construcțiile existente își vor păstra amplasamentul actual.
- Amplasarea construcțiilor noi 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 5 m față de limitele laterale și 10m 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

- construcțiile existente își vor păstra amplasamentul actual.
- 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, 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;
- 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.
- Înălțimea maximă a clădirilor este de P+1+M sau P+2 (max. 9m).

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- în reabilitarea construcțiilor existente sau realizarea de construcții noi, se va avea în vedere menținerea aspectului tradițional al acestora și se va tine seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate. Se vor folosi materiale de construcție și tehnici de construire tradiționale.
- 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

- La toate construcțiile existente sau nou realizate, 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 (grădinarit, creșterea animalelor)
- se vor identifica, păstra și proteja arborii existenți; în cazul taierii unui arbore se vor planta 4 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.
- Pentru amenajarea spațiilor verzi se vor folosi specii locale de plante și arbori.

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 35%

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

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 1.1

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 Carașova, 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 vastele 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 in 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.
- Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile.
- Realizarea sistemului de colectare si 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 si proteja arborii existenti; in cazul taierii unui arbore se vor planta altii in schimb;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare vor fi inierbate si plantate cu arbori;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si trotuare de garda;
- se va recurge la solutii de constructie ecologice.

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)**

- 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.

E – Zona cu potențial de dezvoltare a unor parcuri eoliene

În aceste zone este propice amplasarea de parcuri eoliene. Realizarea lor se va putea face doar pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale pentru zonele în cauză și de asemenea pe baza unor studii tehnice de specialitate.

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: depozitări 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

- 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 conținute 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 pasunile și fânețele din extravilan este interzisă
- Introducerea de pasuni/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

Carasova		
ZONE FUNCTIONALE	SUBZONE FUNCTIONALE (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	12
M – Zonă mixtă	M – Zonă mixtă, cuprinzând locuire colectivă și individuală, servicii comerciale, activități productive mici nepoluante, echipamente publice	7, 15, 16
L – Locuire	LCg – Zonă locuire individuală compactă cu anexe gospodărești și grădini cultivate	3, 5, 6, 8, 14, 17, 21, 26, 27
	Lt – Zonă locuire individuală rurală cu anexe gospodărești și grădini cultivate unde se poate dezvolta turismul rural	1, 33, 34
IS – Zonă instituții publice și servicii de interes general	ISed – Subzona învățământului și culturii	22
	Isc – Subzona instituțiilor de cult	13, 29
V – Zona spațiilor verzi	Vn – Zona spațiilor verzi cu acces nelimitat	28
	Van – Zona spațiilor verzi adiacente cursurilor de apă amenajate pentru agrement și petrecerea timpului liber	10
	Va – Zona spațiilor verzi adiacente cursurilor de apă	4, 25, 32
	Vp – Zona spațiilor verzi cu vegetație de talie înaltă, fâșii de protecție	24, 35
VT – Zona verde de agrement și turism	Zona de agrement, turism, sport și recreere	11
T – Zona turism	T – Zonă turism, loisir, recreere	9, 35
TC – Zona de turism și camping	TC – Zona de agrement și camping	31
SA – Zonă sport-agrement	SA – Zonă sport-agrement	18
GC – Zonă de gospodărire comunală	GCc – Subzona cimitirelor	23
	GCg – Subzona gospodăriei comunale	2, 19, 20, 30

Nermed

ZONE FUNCTIONALE	SUBZONE FUNCTIONALE (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	6, 7
L – Locuire	LCg – Zonă locuire individuală compactă cu anexe gospodărești și grădini cultivate	3, 8, 9, 11, 12, 13, 14
IS – Zonă instituții publice și servicii de interes general	ISed – Subzona învățământului și culturii	5
	Isc – Subzona instituțiilor de cult	4
V – Zona spațiilor verzi	Va – Zona spațiilor verzi adiacente cursurilor de apă	10, 15
T – Zona turism	T – Zonă turism, loisir, recreere	16, 17

labalcea

ZONE FUNCTIONALE	SUBZONE FUNCTIONALE (unde este cazul)	UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ
L – Locuire	LCg – Zonă locuire individuală compactă cu anexe gospodărești și grădini cultivate	1, 4
	Lt – Zonă locuire individuală rurală cu anexe gospodărești și grădini cultivate unde se poate dezvolta turismul rural	6
IS – Zonă instituții publice și servicii de interes general	Sed – Subzona învățământului și culturii	2
	Isc – Subzona instituțiilor de cult	3
GC – Zonă de gospodărire comunală		
	Gcg – Subzona gospodăriei comunale	7, 8