



DAN-ANDREI TONCA
BIROU INDIVIDUAL
DE ARHITECTURĂ

PLAN URBANISTIC ZONAL - **ZONA MĂNĂSTIRE**

VOL. 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumirea proiectului: PLAN URBANISTIC ZONAL - **ZONA MĂNĂSTIRE**

Initiator/Beneficiar: BIO NERA PLANT/ BIO NERA PLANT SRL, MĂNĂSTIREA NERA
Adresa: Manastirea Nera, Slatina Nera, Sasca Montană
jud. Caraș-Severin

Amplasament extravilan Com. Sasca Montană

Proiectant general: Dan-Andrei Tonca BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
Str. Anton Pann nr.1, ap.5, 300102 Timișoara

Număr proiect: 069/2016

Data: 2017

CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ



PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA MĂNĂSTIRE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

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

(1) Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) este parte integrantă a Planului Urbanistic Zonal și reprezintă ansamblul de reglementări tehnice și juridice care se aplică zonei reglementate prin PUZ.

(2) RLU cuprinde și detaliază sub forma de prescripții urbanistice (permisiuni și restricții) prevederile PUZ referitoare la modul concret de ocupare și utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.

(3) Prin Hotărârea Consiliului Local (HCL) de aprobare a PUZ și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, PUZ devine act de autoritate publică și reglementare obligatorie în amenajarea teritoriului, urbanism și edificarea construcțiilor pe teritoriul reglementat.

(4) În condițiile în care se solicită modificarea unor reglementări ale PUZ aprobată aceasta se va putea face doar prin inițierea unei documentații tehnice de modificare a PUZ aprobat. În consecință, după aprobarea RLU ca parte componentă a PUZ, orice modificare a prevederilor stabilite nu se poate face decât prin promovarea unei alte HCL a comunei Sasca Montană.

(5) Reglementările stabilite prin prezentul RLU se vor corela permanent cu legislația cu caracter general și cu legile organice din domeniul urbanismului și amenajării teritoriului.

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

Art. 2. Baza legală a elaborării

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism al zonei studiate se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior și aprobate, conform Legii.

La baza elaborării RLU aferent PUZ – Zona Mănăstire stau următoarele documentații și acte:

➤ Norme și acte legislative:

- ◆ Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, republicată;
- ◆ Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HGR nr. 525/1996;
- ◆ PUG Comuna Sasca Montană și Regulamentul Local aferent (Proiect nr. 4108/1999),



elaborat de SCP CASE SA Reșita, a cărei valabilitate a fost prelungita prin HCL Com. Sasca Montană nr. 5/29.01.2014

- ◆ Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare, republicată;
 - ◆ Codul Civil;
 - ◆ alte acte legislative cu aplicabilitate în domeniul construcțiilor.
- Ghiduri
- ◆ Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism (indicativ GM-007-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT Nr. 21/N/2000,
 - ◆ Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal (indicativ GM-010-2000), aprobat prin Ordinul MLPAT Nr.176/N/2000
- Studii și documentatii elaborate pentru zona studiata, anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ
- ◆ Studiu topografic pentru zona studiata, 2016
 - ◆ Studiu geotehnic pentru CF 32096, 2017
 - ◆ Studiu geotehnic pentru CF 30029, 2003
- Avize, acorduri și studii obținute de la emitenții de avize interesați:
- ◆ Documentație pedologică pentru zona studiata prin PUZ (337/ 2017), O.S.P.A. Timiș, 2017
 - ◆ Aviz ANIF, Filiala Teritoriala de Imbunatatiri Funciare Timis- Mures inferior, Unitatea de Administrare Caraș-Severin, pentru zona studiata, nr. 1/03.01.2017
 - ◆ Aviz Directia pentru Agricultura Judeteana Caraș-Severin pentru zona studiata, nr. 287936/288281/20.05.2017
 - ◆ Decizia etapei de incadrare nr. 26/25.01.2017 emisa de Agentia pentru Protectia Mediului Caraș-Severin

Art. 3. Domeniul de aplicare

(1) Prezentul Regulament Local ferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde norme obligatorii pentru orice categorie de teren aflat în limita teritoriului intravilan reglementat prin PUZ, conform plansei Reglementari urbanistice.

(2)

(3) Teritoriul reglementat este un trup izolat de intravilan alcatuit din 3 parcele insumand 10,9 ha,



delimitat astfel: la nord-est, de drum, la est, sud, vest si nord-vest de parcele private. Accesul este asigurat prin drumul satesc ce face legatura cu satul Sasca Montană.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

SECȚIUNEA 1

Art. 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului natural și protejarea patrimoniului natural și construit

Prin prezentul Planul Urbanistic Zonal se extinde și se reglementează urbanistic o zona de intravilan. **(1) Terenurile agricole din intravilan**

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

☞ Terenurile agricole din intravilan pentru care s-a prevazut prin zonificare o alta utilizare decat cea agricola sunt construibile și nu necesita scoaterea din circuitul agricol.

☞ Scoaterea din circuitul agricol a terenurilor din intravilan se face prin autorizatia de construire. In cazul in care se doreste pastrarea unei suprafete de teren cu folosinta agricola, acest lucru se va reglementa la faza de autorizatie de construire, prin documentatii cadastrale corespunzatoare.

(2) Suprafețe împădurite/ paduri – nu este cazul

(3) Terenuri cu resurse ale subsolului – nu este cazul

(4) Resurse de apa și platforme meteorologice – nu este cazul

(5) Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate – nu este cazul
(6) Zone construite protejate – nu este cazul

SECȚIUNEA 2

Art.5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

(1) Expunerea la riscuri naturale

- a) Prin riscuri naturale se inteleg: alunecarile de teren, scurgeri de torenti, eroziuni, dislocari de stanci, zone inundabile, și altele asemenea ce vor fi delimitate prin Hotararea Consiliului Judetean, vor fi preluate în PUG-ul localitatii, și se vor inscrie in cadastru. (conform RLU afrent



PUG Com. SascaMontana).

- b) Nu se permite autorizarea nici unui fel de lucrari și constructii daca nu sunt posibile sau admise lucrarile de eliminare a factorilor de risc
- c) In prezent in zona PUZ nu exista pericolul de inundatii, datorita amplasarii pe o terasa inalta fata de cursul raului Nera.
- d) Prin studiul geo și observarea cladirilor existente nu s-au identificat alunecari de teren in zona.
- α) Datorita reliefului cu panta cca 6-10% se impune amenajarea terenului prin sistematizare verticala și prevederea de solutii pentru a evita acumularile de apa din zona constructiilor din precipitatii și din scurgerile de pe versanti.

(2) Zone cu riscuri tehnologice

- a) În sensul prezentului Regulament, conform Ghidului pentru elaborarea Regulamentului local de urbanism, riscurile tehnologice sunt factori generatori de accidente majore datorate activitatilor umane. Ele sunt determinate de activitati industriale, agro-zootehnice, retele și instalatii tehnico-edilitare, cai de comunicatii, constructii și amenajari. Pericolele care pot fi provocate sunt: incendiile, explozii, radiatii, surpări de teren, accidente chimice, avarierea grava a conductelor magistrale și alte dezastre care conduc la pierderea de vietii omenesti precum și la poluarea aerului, apei sau solului.
- b) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- c) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul nr.1.587 din 25 iulie 1997.
- d) In zona PUZ sunt interzise activitati, amenajari și constructii care produc poluare a aerului, solului, apelor, prin zgomot, fum, noxe, etc., conform prevederilor legale in vigoare.
- e) Riscurile tehnologice pot fi generate de caracteristicile cladirilor, de activitatea desfasurata, precum și de factorul uman (greseli de utilizare, și mentenanta). El pot fi din categoriile:
 - incendiile – se vor respecta prevederile legale in vigoare pentru prevenirea incendiilor
 - deversarea de substante periculoase in sol sau ape – este evitata prin prevederile privind retelele edilitare și organizarea platformelor pentru deseuri
 - alte riscuri – se va reglementa activitatea pe terenul/in cladirile proprii prin regulamente interne, dupa caz, pentru eliminarea riscurilor tehnologice
- f) Constituie contravenție nerespectarea de către persoanele fizice si juridice, a distanțelor minime de protecție sanitară stabilite prin normele de igiena referitoare la zonele de prestări servicii si comerț. (O.G.R. nr. 108 / 1999).
- g) Se interzice autorizarea producerii, preparării, experimentării, deținerii sau depozitării materialelor explozive în clădirile propuse a se executa.

(3) Zone de protecție cu regim special

- α) Zonele de protectie pentru perimetre naturale sau construite valoroase prin caracteristici fizice sau prin natura activitatii. - nu este cazul
- β) Zonele de protecție ale rețelelor edilitare – in aceste zone autorizarea executării oricăror lucrări (de întreținere, reparații, intervenții, construcții) se va face cu respectarea prevederilor



legale in vigoare.

- χ) Zone de protectie sanitara – se vor respecta reglementarile legislatiei in vigoare privind zonele de protectie ale surselor de apa, cimitirelor, depozitelor de deseuri.

Art. 6. Asigurarea echipării edilitare

- 1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- 2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligației efectuării, in parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- 3) Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații si amenajări, care asigură în teritoriul localităților, funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier sau feroviar, cu respectarea protecției mediului ambiant.
- 4) Cheltuieli de echipare edilitară sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărire comunală si pentru exploatarea, modernizarea si dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate etc.), care se asigură de regulă prin bugetele locale.
- 5) Extinderea rețelelor edilitare existente sau a capacității acestora, care nu poate fi finanțată din bugetele locale, se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați.
- 6) In cazul unor investiții (parcelări, construcții de mari dimensiuni, etc.) ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitară, pe care autoritatea publică locală sau investitorul nu le pot acoperi din bugetul lor, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau de alte surse de finanțare, autorizarea executării construcției nu se va face decât după asigurarea surselor de finanțare necesare.

Art. 7. Asigurarea compatibilitatii funcțiunilor

- 1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilitatii dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin prezentul Regulament.
- 2) Funcțiunea dominantă a întregului UTR – Zona Manastire, este cea de culte, generată de Sub-zonafuncționala Manastire.
- 3) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.
- 4) Prin RLU aferent fiecărei UTR se asigură compatibilitatea funcțiunilor admise, iar condiționările au drept scop tocmai eliminarea situațiilor de disconfort sau stânjenire rezultate din ală-tu-ra-rea unor activități diferite - în ceea ce privește accesul, intimitatea spațiului rezidențial, factori poluanți de diferite naturi (zgomot, emisii de mirosuri sau pulberi, vibrații, aglomerare de persoane și marfuri, etc.)
- 5) Prin RLU se prevede necesitatea acordului Manastirii, in calitate funcțiune dominantă a zonei, pentru situațiile:



- dacă destinația clădirilor propuse sau condițiile de desfășurare a activităților diferă de cele reglementate în cadrul secțiunii "2. - Utilizare funcțională" - punctele 1 și 2
- atunci când, în cadrul RLU sunt în mod expres evidențiate activități pentru care acest acord e necesar

Art. 8. Reguli de conformare volumetrica

- 1) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament.
- 2) Calculul indicilor urbanistici va respecta următoarele reguli:

(a) Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (Legea 350/2001)

(b) Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (Legea 350/2001)

(c) În înțelesul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, nivelurile clădirilor/corpurilor de clădire la care, cel puțin pe o latură a acestora, pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, sunt considerate subsoluri și vor fi luate ca atare la calculul indicelui CUT și al regimului de înălțime.

(d) Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT (cf. Legea 350/2001 modificata 2016):

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

3) Înălțimea construcțiilor

a) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

b) În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural este cea mai ridicată.

Art. 9. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.



Generalități

Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele. Se vor respecta cerințele cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

(1) Orientarea față de punctele cardinale

- a) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, pentru fiecare cladire și funcțiune, conform prezentului Regulament.
- b) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:
 - asigurarea însoririi (inclusiv aport termic);
 - asigurarea iluminatului natural;
 - asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic);
 - asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire (retrageri și orientare pentru lăcase de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ și sănătate).
- c) Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții ceresti, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice.
- d) Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale), cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc și să nu împiedice vizibilitatea bolții ceresti din interiorul încăperilor.
- e) Prin excepție de la prevederile menționate anterior, pentru programul de mănăstire, nu se impune asigurarea însoririi obligatorii conform Ordinului nr. 119/2014, deoarece aceasta nu este posibilă în cazul unor organizări de tip incintă patrulateră, specifice ansamblurilor monahale.
- f) Pentru spațiile de depozitare și producție, ateliere, se recomandă orientarea spre nord.

(2) Amplasarea față de drumurile publice

- a) În zona drumului public se pot autoriza pe baza acordului prealabil și a autorizației de amplasare emise de administratorul drumului următoarele:
 - construcții și instalații aferente drumurilor publice,
 - accese, parcaje, garaje, panouri publicitare, accese,
 - construcții și instalații aferente rețelelor tehnico-edilitare.
- b) În sensul prezentului regulament, zona drumului public constă din ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție. „Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție” (O.G.R. nr. 143/97 republicată în 1998 – art. 14-17).
- c) Se interzice realizarea de culturi agricole sau forestiere în cadrul zonei de siguranță a drumului public.
- d) Ampriza drumului reprezintă suprafața de teren ocupată de partea carosabilă, trotuare, piste biciclete, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, ziduri de sprijin, și alte lucrări de artă.



- e) Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea.
- f) Zona de protecție este compusa din suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului. Aceste suprafețe sunt în proprietatea persoanelor fizice și juridice, care au obligația ca prin activitățile lor să nu aducă prejudicii drumului sau siguranței traficului rutier.
- g) Construcțiile de orice fel indiferent de funcțiune se vor amplasa în afara localității componente comunei, respectiv în intravilanul extins al acestora cu respectarea zonei de protecție a drumurilor în funcție de clasificarea acestora.
- h) Drumul de acces în zona studiată prin PUZ se încadrează în categoria drumurilor publice vicinale, de interes local (drumuri ce merită mai multe proprietăți, fiind situate la limitele acestora), cf OUG 43/1997, republicată.
- i) Se vor respecta prevederile Ordonanței de Guvern nr. 43/1997, art. 19, și Anexa 1, astfel:
 - Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
 - Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, - în cazul drumurilor comunale această fasie are o lățime de 18 m
 - Zonele de siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, cu avizul administratorului drumului.
 - Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 10 m pentru drumurile comunale.
- j) Pentru asigurarea calității spațiului public, precum și pentru creșterea protecției rețelelor edilitare situate în zona drumurilor publice, cu precădere a celor din intravilanul propus al localității în prezenta documentație, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută sub cota terenului natural.
- k)

(3) Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil
- nu este cazul.

(4) Amplasarea față de căile ferate din administrația S.N.C.F.R. - nu este cazul.

(5) Amplasarea față de aeroporturi - nu este cazul.

(6) Retrageri minime față de fâșia de protecție a frontierei de stat - nu este cazul.

(7) Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- a) Aliniamentul se definește ca limită între domeniul public și proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice.
- b) În prezentul proiect nu se modifică aliniamentul parcelor.
- c) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul



regulament și în planșa de Reglementări urbanistice.

- d) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraetere ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament: terasele / balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m

(8) Amplasarea în interiorul parcelei

- a) Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- b) Se va respecta specificul zonei în ceea ce privește țesutul urban: tipologia parcelor și modul de amplasare a clădirilor și de ocupare a parcelei.
- c) Se vor respecta prevederile Codului Civil și ale prezentului Regulament, și ale tuturor legilor cu aplicabilitate în domeniu, atât pentru distanțele între clădiri aflate pe parcele diferite, cât și pe aceeași parcelă.
- d) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

Art. 10. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

(1) Accese carosabile

- a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției și având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.
- b) Se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcelă și drumul public sau cu un minimum de servitute de trecere în condițiile specifice de amplasament, cu respectarea relațiilor și a gabaritelor funcționale.
- c) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Cererile pentru obținerea avizului și autorizației speciale trebuie să fie însoțite de documentații privind natura lucrărilor, semnalașia rutieră de avertizare, rutele de ocolire în cazul blocării totale a arterei rutiere, termenul de execuție a lucrării, termenul de refacere a îmbrăcămii rutiere.
- d) La dimensionarea străzilor noi se va ține cont de legislația în vigoare privind profilul stradal în funcție de categoria străzii precum și de reglementările privind indicatorii urbanistici aprobați.
- e) Extinderile intravilanului existent în toate localitășile pe teren extravilan se va face prin preluarea pe suprafețele de teren extinse a căilor majore de circulație din intravilan cu același prospect, în continuarea traseelor existente
- f) Toate drumurile din localități sunt publice, cu excepția drumurilor de incintă.
- g) În situația executării unor lucrări de refacere a îmbrăcămiișilor la partea carosabilă sau pietonală, este interzisă folosirea altor materiale decât cele folosite inițial, cu excepția înlocuirii materialului la întreg tronșonul de drum.
- h) Se va asigura accesul în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de



deplasare, după caz, conform legislației în vigoare.

- i) Se recomandă amenajarea de zone verzi și plantate perimetral acceselor, aleilor carosabile, și parcarilor, precum și a platformelor.
- j) Numărul și tipul acceselor carosabile se va stabili pentru fiecare funcțiune, în funcție de caracteristicile construcției/construcțiilor deservite.

(2) Accese pietonale

- a) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- b) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- c) Accesurile pietonale în locurile publice vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare, conform normelor specifice.

Art. 11. Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor se permite doar dacă există posibilitatea asigurării echipării tehnico-edilitare pentru loturile studiate.
- (3) Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilitatilor aflate în serviciul public. Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, domeniului public, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie lucrări de utilitate publică. Instalațiile și rețelele publice sunt, după caz, în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale.
- (4) Lucrările de racordare și bransare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.
- (5) Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, după caz în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- (6) Lucrările edilitare (drumuri, rețele și instalații) astfel realizate trec în proprietatea publică și se administrează potrivit legii, urmând a fi luate în evidența cadastrală.
- (7) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuielile sale nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități.
- (8) Se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării



suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

- (9) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune. Amplasarea platformelor se va face ținând cont de distanțele fata de celelalte funcțiuni.

A. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

În cazul în care există rețele publice de echipare edilitară, este obligatorie racordarea noilor construcții la acestea.

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

În situația în care nu există sisteme centralizate de echipare, sau sunt în curs de realizare, construcțiile se pot autoriza pe baza:

- unor soluții de echipare în sistem individual sau grupat pentru mai multe construcții, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului; După realizarea rețelei centralizate publice beneficiarul poate opta să racordeze construcția la aceasta, potrivit regulilor impuse de consiliul local, în condițiile în care acest lucru reprezintă un avantaj;
- prelungirii rețelei publice existente sau în curs de realizare, dacă aceasta are capacitatea necesară de a primi noi consumatori, măririi capacității rețelelor publice existente, sau construirii de noi rețele

Autorizarea executării construcțiilor, aletelor decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.

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

Firidele de bransament vor fi înzidite sau dispuse în afara clădirilor, evitându-se amplasarea lor pe fațadele principale ale clădirilor și fără a aduce prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

B. Realizarea de rețele edilitare

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

În vederea nealterării spațiului urban din intravilanul propus al localităților, montarea pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, semnalizare rutieră ș.a.m.d se execută, de preferință, subteran.

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

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

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei



stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice locale, aprobate în condițiile legii.

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

Art. 12. Parcaje și garaje

- (1) Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de garare și /sau parcare se va face în baza art. 33 al RGU numai dacă există posibilitatea realizării acestora pe terenul pe care se execută construcția în afară domeniului public al UAT.
- (3) Prin excepție de la prevederile aliniatului precedent, se poate utiliza domeniul public al UAT (altul decât terenul aferent plantației verzi de aliniament adiacente străzilor existente sau propuse) sau domeniului privat al UAT doar în baza unei de HCL a comunei. În această situație, prin HCL terenul se va concesiona contra cost solicitantului pe o perioadă ce se va stabili de comun acord. Terenul domeniu public, situat în proximitatea parcelei aflată în proprietatea investitorului/ solicitantului, care se va aloca parcajelor și/ sau garajelor necesare noii investiții nu va depăși 70 % din totalul suprafeței acestuia, restul urmând să fie agrementat cu gazon și plantații ornamentale.
- (4) Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament și conform Anexei 5 la RGU.
- (5) Se recomandă rezolvarea parcajelor cu dale înierbate și prevederea de spații verzi în zonele cu parcaje, precum și de separare a parcajelor de alte circulații majore
- (6) Plantațiile în zonele de parcare sunt obligatorii și se execută de la bordura exterioară ce încadrează parcare. Plantațiile constau în gazon, plante perene și anuale, arbuști. În zonele de intrare și ieșire din parcare se plantează de regulă arbori cu coroana rotundă, la o distanță de min. 2,00 m față de marginea îmbrăcăminții asfaltice a drumului public sau a accesului carosabil de incinta, pentru a nu împiedica circulația.

Art. 13. Spații verzi și plantate

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate în cadrul parcelelor, în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor ce se edifică, cu respectarea prevederilor anexei nr. 6 la RGU, și cu respectarea specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unitatilor teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.



Art. 14. Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei – așa cum este el descris în Secțiunea 1 a fiecărei UTR – și peisajului urban.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- (3) Se vor respecta reglementările la nivelul Unităților Teritoriale de Referință privitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.
- (4) Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbană.

Art. 15. Împrejmuiri

- (1) Împrejmuirile pot fi amplasate pe aliniament sau retras de la acesta.
- (2) Înălțimea maximă a împrejmuirilor nu va depăși 2,5 m.
- (3) Porțile împrejmuirilor situate în aliniamentul stradal se vor deschide doar în interior, sau se vor glisa în lateral, fără a afecta spațiul public.
- (4) Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Art. 16. Lucrări de utilitate publică - nu este cazul

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

UNITATI ȘI SUB-UNITATI FUNCTIONALE (UTR)¹

Prin prezentul PUZ se propune un singur UTR, Zona Mănăstire, prin dezvoltarea trupului definit în PUG: UTR 1b – Mănăstire

În cadrul acestui UTR se definesc două sub-zone:

■ sub-zona Mănăstire și

¹ UTR-urile reprezintă, conform metodologiei de elaborare PUZ, instrumentele operationale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ și se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin limite de strazi și limite cadastrale. Stabilirea zonificării și a UTR-urilor componente ale unei localități se face prin PUG. PUZ-ul detaliază aceste UTR-uri, sau propune unele noi în cazul introducerii de terenuri în intravilan. Pentru UTR-urile (unitățile și sub-unitățile) cu caracteristici similare se poate formula și aplica același set de prescripții. Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar. (cf L 350/2001)



- sub-zona Mica productie (produse naturale din plante)

Zonificarea functionala este prezentata in plansa 2.1 – Reglementări urbanistice.

Prevederile Regulamentului local sunt definite atât unitar cât și diferențiat pentru fiecare sub-zonă, pentru unele capitole ale Regulamentului.

PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR 1b - ZONA MANASTIRE (culte și functiuni complementare)

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona Manastire este caracterizată de funcțiunea dominantă de culte, cuprinzând un ansamblu monahal ortodox și activități complementare. Zona este izolată față de alte ansambluri urbane, și față de intravilanul principal al localității.

Zona este de interes public prin funcțiunea de culte. Zona este prevăzută cu acces pentru public doar pentru funcțiunea de culte, în rest are caracter privat, fiind proprietate privată cu specific monahal, cu spațiu de locuire și activități conexe cu reguli specifice, religioase.

Funcțiunile zonei, în afara celei dominante de culte, sunt de tip activități de producție și vin în completarea acestora, aflându-se în relație de subordonare cu aceasta, contribuind la un spor economic, la valorificarea resurselor și diversificarea activităților în acest areal.

Zona cuprinde în principal un ansamblu de clădiri pentru activități monahale, dezvoltate în baza unui proiect unitar și recognoscibile ca atare în peisajul urban, purtătoare de semnificații prin imaginea fizică și conotațiile culturale ale obiectivului de manastire. Clădirile pentru alte funcțiuni, activități și dotări, amplasate izolat față de ansamblul principal, vor fi integrate volumetric și stilistic ansamblului urban constituit, prin păstrarea unei imagini armonioase prin aspect, proporții, forme, culori, tratarea fatadelor și a spațiilor exterioare.

Este specifică zonei organizarea urbanistică cu ocupare redusă a terenului, cu dispunere variată a clădirilor. Prin configurația naturală și proveniența (istoric), loturile au forme neregulate. Se întâlnește caracterul rural prin densitatea mică a clădirilor raportat la parcelă, prin dimensiunea redusă a unor clădiri, și caracterul urban prin gradul de complexitate ridicat al programului arhitectural și al ansamblului de clădiri precum și prin numărul relativ mare al locuitorilor pe care îi adaposteste acest ansamblu. Clădirile au forme simple, clasice, tradiționale, având forma generală tradițională de clădire cu acoperiș în patru ape. Clădirile existente sunt organizate într-o zonă de tip incintă având ca dominantă clădirea bisericii amplasate central, precum și în zone anexe, în care sunt dispuse neregulat, în general, paralel cu curbele de nivel. Clădirile dezvoltării viitoare propuse vor păstra caracterul zonei: proporții, scară, forme, amplasarea clădirilor.

SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA



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

UTILIZĂRI ADMISE:

- clădiri specifice și necesare funcțiunii de cult – mănăstire:
 - spații pentru cult: biserică, paraclise, altar de vară, aghiazmatar, clopotnita, troite
 - spații pentru locuire specific monahala: chilii, prevazute cu grupuri sanitare, bucătărie, sala de mese (trapeza)
 - spații administrative (birouri) și de depozitare
 - spații protocol (birouri, sala discutii, etc)
 - anexe gospodărești și clădiri utilitare: depozitare alimente, depozitare unelte, depozitare materiale de construcții, depozitare lemne și alte produse folosite ca și combustibil pentru centrala termică, depozitare diferite materiale necesare activității, centrală termică, garaje și parcaje autoturisme și utilaje
 - ateliere: tâmplărie, pictură, ateliere pentru confecționarea de produse bisericesti, diverse ateliere pentru mici meșteșuguri
 - magazin de cărți, obiecte bisericesti și produse mănăstirești
 - amenajări exterioare aferente (pergole, chioscuri, spațiu pentru oficierea slujbelor în aer liber, etc.)
- cai de circulație auto și pietonală de incintă, platforme carosabile și/sau de depozitare, parcaje și garaje
- spații verzi amenajate, spații verzi de protecție, grădini tematice, iazuri decorative sau oglindă de apă, etc.
- spații pentru depozitare și sortare deșeurilor menajere în spații special amenajate în vederea colectării și reciclării
- anexe și amenajări agricole (culturi, sere, pomicultura, viticultura, piscicultura etc.)

UTILIZARI COMPLEMENTARE PERMISE:

- birouri, spații administrative (sedii firme)
- locuințe/spații de cazare temporară/sezoniera sau permanentă pentru personalul angajat al Mănăstirii
- spații depozitare plante și alte materii prime
- spații producție manufacturieră sau industrială mică negeneratoare de poluare (chimică, biologică, fonică, vizuală)
- activități medicale și sociale (cabinet medical, cabinet psihologic, cabinet stomatologic, farmacie, etc.)
- activități educative și culturale (cursuri, conferințe, etc.)
- spații de prezentare-testare (inclusiv laborator de testare)
- activități de cercetare în diferite domenii
- spații pentru pelerini (spații pentru cazare, spații loc de luat masa, loc de întâlniri și discuții, loc de joacă pentru copii)



- parcaje pentru vizitatori
- amenajări și dotări pentru asigurarea utilităților (fântana/puț forat, gospodărie de apă, bazin rețea apei pluviale, bazin rezerva de apă pentru incendiu, bazin vidanjabil sau stație de epurare, post trafo, surse alternative de curent, etc.)

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- activități mici producție regeneratoare de poluare (chimică, biologică, fonică, vizuală) cu condiția asigurării acceselor, utilitatilor, distanțelor de protecție față de alte funcțiuni, spațiilor pentru accesul cu mijloace auto necesare activității și a locurilor de parcare suplimentare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali, conform cu funcțiunea propusă;
- camping-ul, organizarea de tabere, întâlniri sau activități de grup în aer liber, doar cu aprobarea conducerii Mănăstirii
- amplasarea de bannere doar pe o perioadă limitată și doar cu acordul Mănăstirii
- elemente de infrastructură tehnic-edilitară, cu condiția amplasării acestora în subteran
- cimitir, cu condiția respectării distanțelor față de clădirile de locuit

UTILIZĂRI INTERZISE:

- depozitarea deșeurilor în afara locurilor special amenajate
- realizarea de trasee de instalații suprateran
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi.
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Sub-zona Mica producție produse naturale din plante

UTILIZĂRI ADMISE:

- activități mici producție regeneratoare de poluare (chimică, biologică, fonică, vizuală)
- depozitare plante și materii prime
- depozitare materiale, materii prime, produse și semi-preparate
- spații administrative și de birouri
- spații de prezentare și testare (inclusiv laborator de testare)
- garaje și parcaje autoturisme și utilaje
- parcaje pentru vizitatori
- spații verzi amenajate, spații verzi de protecție, grădini tematice, decorative sau utilitare, experimentale, oglindă de apă, etc.
- Culturi agricole, sere, pomicultura, etc. și amenajări aferente



UTILIZARI COMPLEMENTARE:

- activități comerciale de tip comerț on-line cu livrare prin firme de curierat sau prin alte persoane fizice sau juridice a marfurilor nepericuloase
- locuințe și locuințe de serviciu pentru personal auxiliar sau vizitatori ocazionali
- activități educative, de consiliere și formare (cursuri, conferințe, etc.)
- ateliere
- amenajări și dotări pentru asigurarea utilităților (puț forat, gospodărie de apă, bazin rețenie ape pluviale, bazin rezerva de apă pentru incendiu, bazin vidanjabil sau stație de epurare, surse alternative de curent, etc.)
- depozitare și sortare deșeurilor menajere și aferente producției în spații special amenajate în vederea colectării și reciclării

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- activități care implică prezența publicului sau a altor persoane în afara personalului angajat, în număr mai mare de 25 persoane, doar cu acordul scris al Mănăstirii
- activități comerciale și orice alte activități care nu au fost menționate la punctul anterior, doar cu acordul scris al Mănăstirii
- orice alte activități nepoluante fonice, doar cu acordul scris al Mănăstirii

UTILIZĂRI INTERZISE:

- depozitare deșeurilor în afara locurilor special amenajate
- realizarea de trasee de instalații supraterran
- camping-ul, organizarea de tabere, întâlniri sau activități de grup în aer liber fără aprobarea conducerii Mănăstirii
- publicitate comercială prin panouri sau firme luminoase
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) Se conserva, în general, structura parcelară existentă. Parcelarul este caracterizat prin loturi mari, cu forme neregulate.

(2) Este posibilă comasarea/alipirea parcelelor destinate aceleiași funcțiuni/investiții.

(3) Se admit operațiuni de divizare a parcelelor, cu condiția ca pentru parcelele rezultate să se asigure acces dintr-o cale publică sau prin servitute.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În zona non-aedificandi dintre aliniament și lina de retragere a alinierii clădirilor (asa



cum este reprezentata in plansa 2.1. Reglementari urbanistice – zonificare) sunt interzise orice fel de constructii cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces, parcajelor și a platformelor de maximum 0,4 m inaltime fata de cota terenului.

(1) Pentru toate sub-zonele

Se va respecta conditia minima ca înălțimea clădirii sa nu depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

- Sub-zona Manastire: retragerea fata de aliniament este de 19,50 m
- Sub-zona Mica productie nu prezinta vecinatate cu un drum public, de aceea nu se reglementeaza retragerea de la aliniament. Retragera de la latura terenului pe care se face accesul va fi de 6 m, conform cu plansa de Reglementari urbanistice.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Pentru toate constructiile care se realizeaza pe o parcela distanta minima fata de limitele laterale și fata de limita posterioara a acesteia va fi cel puțin egala cu jumătatea inaltimii la cornisa sau la atic în punctul cel mai înalt, a cladirii, dar nu mai puțin de 6 m.

(2) Retragerile vor respecta prevederile din plansa de Reglementari urbanistice.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Amplasarea constructiilor unele fata de altele pe aceeasi parcela trebuie sa permita accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a mijloacelor de salvare, și sa nu constituie un inconvenient in utilizarea constructiilor (iluminare naturala, salubritate, insorire), conform legislatiei in vigoare.

(2) Se vor respecta distantele minime impuse de legislatia privind securitatea la incendiu

(3) Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, pentru respectarea conditiilor minime de insorire și a zonelor de protectie, etc

(4) Prin exceptie de la alineatul anterior, pentru sub-zona Manastire, se accepta și amplasarea de camere de locuit astfel:

- fara respectarea conditiilor minime de insorire, de min 1 1/2h la soslitiul de iarna, datorita configuratiei de tip incinta patralatera cu biserica centrala specifica ansamblurilor manastiresti traditionale, in care o latura are orientare spre nord
- fara respectarea suprafetelor minime pentru spatii de locuit, datorita specificului monahal (chilii individuale)

(5) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m, pentru cladirile cu ferestre pe fatadele invecinate. In cazul cladirilor cu etaj retras/mansardat, inaltimea se considera cea masurata in planul fatadei cel mai avansat. In cazul in care fatadele nu au ferestre, distanta minima este de 2 m, cu respectarea cerintelor de protectie la incendiu.

(6) Pentru alte tipuri de utilizare decat spatiile de locuit, distanta minima inter cladiri este de jumătate din inaltimea cladirii celei mai inalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 2 m, cu respectarea cerintelor de protectie la incendiu.

(7) In cazul anexelor gospodaresti distanta dintre cladiri se poate reduce la 1 m cu realizarea masurilor de protectie la incendiu



ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Sub-zona Manastire

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane: S+P+3.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu este limitată pentru cladirile de cult.

Pentru restul functiunilor, inaltimea maxima nu va depasi 14 m la cornisa (streasina).

Sub-zona Mica productie produse naturale din plante

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane: S+P+2.

Inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi 11 m la cornisa (streasina).

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

(3) Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural, și de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar.

(4) Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 3,00 m de la cota terenului amenajat cu condiția ca acestea să ocupe, cumulată, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

(5) Clădirile se vor acoperi în general cu șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. Acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 25° și 60°, funcție de contextul local. Se admit lucrări cu forme simple și acoperisuri cu rupere de panta.

(6) Pentru a crea o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră controlată materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă sau piatra pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice. Pentru acoperis se recomandă învelitori ceramice sau din tablă vopsită. Deoarece deja există în incinta o biserică din lemn, se pot realiza și alte clădiri din lemn și cu lemn aparent, inclusiv învelitoare, cu integrarea în context.

(7) Culorile pot fi atât pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, cât și culori tari, dacă imaginea propusă se încadrează în specificul programului de cult.

(8) În zona intrărilor sau unde se considera necesar, se pot amplasa plăci sau panouri informative, din materiale rezistente la intemperii, și cu mod de prindere rezistent.

(9) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea spațiilor publice din întreaga zonă.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut.



(2) Circulațiile carosabile care asigură accesul auto la o altă parcelă (prin drept de servitute) vor avea partea carosabilă cu lățimea minimă de 3,5 m și amenajare cu rigole, acostament sau trotuar pe cel puțin o latură, după caz.

(3) Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor este obligatorie la curțile interioare închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare de 600 mp, și diferența de nivel față de drumul public mai mică de 0,5 m. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

(4) Drumurile ce se termină în fundătură în lungime maximă de 100 m sau drumurile de acces prin servitute se vor amenaja cu locuri pentru întoarcerea autovehiculelor, inclusiv a autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor, conform reglementărilor în vigoare

(5) Accesele carosabile și pietonale din domeniul public, se vor diferenția, în funcție de specificul activității, în accese principale și secundare (de serviciu).

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

(7) Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

(8) Se va evita impermeabilizarea unor suprafețe destinate circulației carosabil mai mult decât este necesar.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei.

(2) Prin excepție, pentru evenimentele deosebite care implică un număr mare de vizitatori, se poate amenaja un spațiu exterior parcelei, prin acord cu Autoritățile locale.

(3) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 5 la Regulamentul General de urbanism.

(4) Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

(5) Pentru clădirile cu funcțiuni publice și program de lucru cu publicul, se vor dimensiona accese și parcaje conform reglementărilor în vigoare.

(6) Pentru clădiri ce nu implică program cu publicul, dimensionarea parcajelor se va face în funcție de nevoile stabilite de beneficiar.

(7) Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

(8) În cadrul parcajelor cu mai mult de 20 de locuri, se vor prevedea spații verzi perimetrice în procent de min 15% din suprafața ocupată de parcaje.

(9) Se recomandă folosirea de pavimente înierbate.

(10) Pentru spațiile de parcare aferente utilajelor, mașini de transport, se recomandă realizarea de platforme impermeabilizate pentru evitarea contaminării solului.

(11) Sunt interzise:

- staționarea și parcare pe domeniul public, sau spațiile verzi de aliniament;
- alterarea domeniului public al comunei, la nivelul trotuarelor, spațiilor verzi de aliniament, piețelor publice ș.a.m.d. prin crearea de denivelări în scopul executării rampelor de acces



CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

(1) Pentru UTR Zona Manastire se prevad solutii locale de alimentare cu apa și canalizare, cu respectarea normelor sanitare și de protectia mediului, astfel:

- alimentarea cu apa se va face din fantani existente pe terenul propriu, racordate la 2 bazine de acumulare, de unde apa potabila se distribuie la consumatori. Pentru viitor se poate suplimenta sursa de apa potabila prin realizarea de foraje.
- canalizarea se realizeaza la bazine vidanjabile existente și propuse, dimensionate in baza unor proiecte tehnice, cu asigurarea serviciilor periodice de vidanjare prin contract cu o societate autorizata. In viitor se va putea adopta solutia construirii unei mini-statii de epurare

(2) Se va realiza racordul la sistemul centralizat de alimentare cu apa și canalizare, dupa realizare acestuia, daca este posibil din punct de vedere tehnic și reprezinta o varianta mai buna din punct de vedere financiar.

(3) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine. Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală, cu exceptia celor prevazute cu rigole.

(4) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Se recomanda ingroparea lor la cel puțin 0,8 m de cota terenului sistematizat.

(5) Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei, amenajat, delimitat de restul incintei (clădirii), destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil direct din spațiul public sau prin alei interioare.

(6) Se vor respecta servitutile de protectie generate de anumite amenajari și dotari edilitare: trasee edilitare, sursa de apa, cimitir, etc. conform legislatiei in vigoare.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dalaje de piatră de tip permeabil).

(2) Fâșia de teren aflata spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații.

(3) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

(4) Prin arbori maturi se înțelege, în sensul prezentului regulament, arborii al căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare decât 60 cm.

ÎMPREJMUIRI

(1) Împrejmuirile au rolul de a delimita parcelele, de a proteja împotriva intruziunilor, de a asigurării separare și protecție vizuala.

(2) Datorita programului arhitectural, se permite realizarea de împrejmuiți opace atat spre strada, cat și lateral, fiind specifice incintelor manastiresti (mai ales cele vechi, istorice.)

(3) Se incurajeaza imprejmuiri joase și transparente sau din gard viu intre parcelele construite (pe limita comuna).

(4) Se recomandă folosirea pe cat posibil de împrejmuiți vegetale sau împrejmuiți



transparente îmbrăcate în vegetație.

(5) Imprejmuirile pot fi:

- imprejmuiri transparente, semi-opace și opace, cu sau fara soclu, din zidarie, piatra, lemn sau metal
- împrejmuiri de gard viu, dublate până la a avea gabaritele optime, de elemente transparente sau translucide, cu soclu
- imprejmuiri metalice de tip plasa, dublate de gard viu

(6) La aliniament (limita la stradă a parcelei / terenului) înălțimea maximă este de 2,5 m.

(7) La limitele posterioară și laterale ale parcelelor sau pentru separarea unor zone funcționale în interiorul parcelelor înălțimea maximă este de 2,2 m.

(8) Se interzice realizarea împrejmuirilor din elemente de beton prefabricate.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Sub-zona Manastire și sub-zona Mica productie

POT maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau pentru parcelele comune:

POT maxim = 20%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu atât pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic, cât și pe parcele rezultate prin dezlipiri.

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau parcelele comune:

Sub-zona Manastire CUT maxim = 0,8

Sub-zona Mica productie CUT maxim = 0,6

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

3. SERVITUTI SI ZONE DE PROTECTIE

■ Servituti

- se va institui servitute de trecere asupra parcelelor detinute de Manastirea Nera și propuse a fi unificate (CF 30029 SI 31974) pentru asigurarea accesului la terenul Bio Nera Plant SRL (CF 32096).



- Drumul de acces existent și amenajat pe parcelele CF 30029 și CF 31974 pentru acces pe parcela CF 32096 este proprietate privată și este definit prin prezentul Regulament ca drum de utilitate privată deschis circulației pentru proprietarii fondului aservit și ai fondului dominant, și se va supune unei reglementări private, și anume acești proprietari vor decide ce categorii de vizitatori pot folosi acest drum.

- Zone de protecție
 - se vor respecta distanțele de protecție sanitară pentru cimitir, sursa apă, zona depozitare deșeurilor, conform legislației în vigoare
 - se vor respecta distanțele de protecție sanitară pentru rețelele edilitare din incintă, conform legislației în vigoare
 - conform Ordinului 119/2014 privind Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, teritoriile protejate, sunt: zone de locuit, cele cu funcțiuni social-culturale, de învățământ și medicale. În acest sens, deoarece în zona studiată se află un obiectiv cultural (de cult) - Mănăstirea, se prevede în prezentul regulament obligativitatea obținerii acordului acesteia pentru anumite utilizări pe terenurile învecinate (conform Secțiunii 2- Utilizare funcțională din prezentul Regulament), și se reglementează o zonă de restricție de 150 m de la limita de proprietate a Mănăstirii, în care să fie interzise activități ca:
 - organizarea de serbări sau petreceri în aer liber care perturbă liniștea specifică Mănăstirii
 - camping-ul, cu excepția taberelor organizate sau aprobate de către Mănăstire
 - comercializarea produselor de orice fel
 - depozitarea deșeurilor

Întocmit:

arh. Dan-Andrei Tonca

Specialist RUR:

arh. Sandra Dinulescu