

UTR 1/2/3/4 – ZONA CENTRALA A SATELOR **TATARANI, CAPRIORU, PRIBOIU SI** **GHEBOIENI**

Zona centrala este o categorie urbanistica protejata functional (pe criteriul functiunii, in sensul ca aici construirea se face mai ingrijit si in consecinta restrictiile sunt mai severe decat in alte zone ale localitatii), si reprezinta teritoriul unde se concentreaza functiunile cu caracter de centralitate, institutii si servicii publice de interes general (primarie, gradinita, scoala, camin cultural, oficiu postal, centrala telefonica, complex comercial), utile intregii comune, alaturi de alte functiuni complementare si/sau compatibile.

ZONE FUNCTIONALE:

- 1.1 Zona **LI** – zona de locuinte si functiuni complementare
- 1.2 Zona **IS** – zona pentru institutii si servicii de interes general
- 1.3 Zona **C** – zona cailor de comunicatie

1.1 Zona LI – zona de locuinte si functiuni complementare

GENERALITATI

L – Zona rezidentiala de tip rural. Pe sistemul de parcelare propus, regulamentul de fata urmareste incurajarea unui tesut mai putin dens, cu locuinte individuale de tip izolat pe parcela, sau in regim cuplat si insiruit.

UTILIZARE FUNCTIONALA

1.1.1 UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale izolate, insiruite sau cuplate pe lot.

1.1.2 FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, COMPATIBILE ADMISE

Funcțiuni compatibile la nivelul zonei sunt:

- servicii publice pentru deservirea zilnică și ocazională a populației (învățământ primar și gimnazial, grădinițe, servicii de sănătate, comerț, cultură, distracții etc.
- spații verzi pentru joacă și agrement (recreere);
- străzi și alei carosabile, alei pietonale, parcaje și garaje (circulație și staționare auto), pentru activități cu caracter public;
- servicii profesionale, sociale și personale;
- activități economice nepoluante și care nu necesită un volum mare de transporturi;
- se admit funcțiuni, sedii de firme, spații sanitare, echipamente publice specifice zonei rezidențiale și scuaruri publice;

Funcțiuni compatibile la nivel de parcelă sunt:

- parcare și /sau garare (pană la maximum 5 autoturisme pe parcelă);
- comerț en detail;
- servicii;
- activități profesionale liberale, în conformitate cu actele normative în vigoare, inclusiv a celor emise de către CLCT;
- activități de mică industrie, nepoluante și cu volum mic de trafic;

1.1.3 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- pe toate parcelele pentru care s-a indicat explicit interdicite temporară de construire până la elaborarea și aprobarea altei documentații de urbanism ulterioare RLU;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00, să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu o suprafață desfășurată de peste 250 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unei documentații PUD;

- este admisa amplasarea urmatoarelor functiuni complementare locuirii: dispensare, crese, invatamant, culte, sport intretinere, in baza PUD aprobat;
- in zonele ce cuprind parcele ce indeplinesc conditiile de constructibilitate si sunt dotate cu retele edilitare, autorizarea constructiilor se poate face direct in baza prevederilor prezentului regulament sau in baza unor documentatii PUD, dupa caz;
- pentru terenurie unde exista probleme deosebite de amplasare datorita terenului natural accidentat (eroziunea albiilor majore) si sunt necesare studii si cercetari suplimentare;

1.1.4 UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- locuinte in zonele expuse la riscuri naturale previzibile (eroziuni ale malurilor apei, precum si in zonele de servituti pentru protectia culoarelor tehnice);
- locuinte in zonele expuse la riscuri tehnologice previzibile (trepidatii produse de trafic, de autovehicule si utilaje de mare tonaj);
- este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii , chioscuri, buticuri, care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public);
- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22:00, produc poluare;
- activitati productive, poluante si nepoluante care produc risc tehnologic;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de procesare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzarea de substante inflamabile sau toxice;

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

1.1.5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Se considera construibile direct, in baza prezentului regulament, parcelele care indeplinesc conditiile impuse de HG 525 / 1996 actualizata, Articolul 30, Alineatul 3.

1.1.6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se vor respecta retragerile minime impuse in planşa de profile de drumuri conform categoriei drumului (Drum National, Drum Judeţean, Drum comunal).

In cazul zonelor construite compact, construcţiile vor fi amplasate obligatoriu la alinierea clădirilor existente.

In sensul prezentului regulament, se considera zone consturite compact, acele zone caracterizate de tesut urban dens, de tip insiruit sau zone unde se observa o alinire bine definita (minim 5 cladiri alaturate, aliniate).

1.1.7 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru parcelarele existente (parcele construite) se vor autoriza constructii in baza retragerilor stabilite de catre Codul Civil, si de catre HG 525 / 1996 actualizata, Articolul 24, Amplasarea in interiorul parcelei.

Pentru parcelele noi (libere de constructii), daca parcela are suprafata mai mare de 400m², se vor respecta urmatoarele retrageri:

- minimum 3m fata de limitele laterale ale parcelei, de ambele parti;
- minimum 5m fata de fundul de lot;

Pentru parcelele noi (libere de constructii) cu suprafata mai mica sau egala cu 400m² se vor respecta prevederile Codului Civil, si ale HG 525 / 1996 actualizata, Articolul 24, Amplasarea in interiorul parcelei.

1.1.8 AMPLASAREA CLADIRILOR UNA FATA DE ALTA PE ACEEASI PARCELA

Distanţa pe orizontala dintre doua clădiri pe aceeaşi parcela va fi egala cu jumătate din înălţimea celei mai înalte.

1.1.9 CIRCULATII SI ACESE

Parcela este construibilă numai după ce are asigurat un acces carosabil minim de 3,50 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Când lățimea accesului este mai mică de 3,50m este obligatorie obținerea avizului Brigăzii de Pompieri locale.

Numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile anexei 4 a Regulamentului General de Urbanism.

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

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

1.1.10 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane" (indicativ P132 – 93) și anexa 5 a regulamentului General de Urbanism.

1.1.11 ÎNALȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Regimul de înălțime al construcțiilor noi va fi de **S+P, S+P+1, S+P+1+M** și va respecta în principiu înălțimea medie a clădirilor învecinate și caracterul zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile din imediată vecinătate

În cazuri speciale înălțimea construcțiilor se stabilește prin PUZ sau PUD, pe baza analizei situațiilor distincte în corelare cu parametrii care definesc condițiile concrete de construibilitate ale terenurilor de amplasare.

H max coama = 12m; H max streasina = 8m;

1.1.12 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Cladirile noi sau modificarile/reconstrucțiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje.

Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

Se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

Trebuie acordata o atentie deosebita volumului arhitectural dar si materialelor si culorilor alese. Se interzic materialele precare (tabla zincata, azbociment etc.) si culorile stridente. Se va acorda atentie dominantelor de volum si de inaltime precum si axialitatii si capetelor de perspectiva nou create.

1.1.13 CONDITIILE DE ECHIPARE EDILITARA

Toate lucrarile noi, ce necesita bransare la retele vor fi racordate la retelele tehnico edilitare publice.

Daca retelele edilitare publice existente nu au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectiva prevad dezvoltarea acestora, se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (**distanța minima de 10 m între fântâni si fose septice**, etc.), precum si prevederile Codului Civil (art. 610). In aceasta situatie, beneficiarul se va obliga ca in momentul realizarii retelei centralizate publice in zona sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local.

Realizarea extinderilor sau maririlor de capacitate ale retelelor edilitare publice se autorizeaza dupa obtinerea de catre investitor sau beneficiar a avizelor autoritatilor administratiei publice centrale de specialitate si a serviciilor publice descentralizate in judet, precum si de catre regiile de specialitate .

In vederea realizarii lucrarilor noi de retele edilitare este necesara fundamentarea, in cadrul documentatiilor de specialitate, a anumitor masuri privind interzicerea constructiilor noi si stabilirea servitutilor, pentru acele portiuni din terenurile proprietate privata unde urmeaza sa se realizeze retelele tehnico-edilitare, in cazurile in care din studiile de prefezabilitate aprobate rezulta imposibilitatea rezolvarii acestora pe teren apartinand domeniului public, chiar daca aceste lucrari sunt doar previzibile.

1.1.14 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spatiile neconstruite si neocupate cu accese si trotuare vor fi inerbate si plantate cu cate un arbore la fiecare 50 mp.

Spatiul dintre aliniament si retragerea cladirilor va fi tratat cu spatiu verde sau liber circulatiei pietonale.

Minim 40% din suprafata parcelelei va fi amenajata ca spatiu verde.

1.1.15 IMPREJMUIRI

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate.

Imprejmuirile la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile privind amplasarea si conformarea lor putand fi stabilita prin regulamente ale Administratiei Publice Locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorita calitatii de participare la crearea peisajului urban sau rural, alaturi de constructiile pe care le protejaza sau a caror parcela o delimiteaza.

Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se refera la zidurile despartitoare dintre constructiile cuplate sau insiruite(in situatia in care se adopta acest tip de regim de construire), precum si la conditiile in care se realizeaza imprejmuirile gradinilor.

Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba in cazul santierelor de constructii, al santierelor arheologice, etc.

Inatimea maxima a imprejmuirilor la aliniament va fi de 2,00 m iar aceste imprejmuiri vor avea soclu opac de maxim 60 cm iar restul gardului va fi semitransparent.

Se recomanda dublarea cu gard viu a imprejmuirilor la aliniament.

Pe celelalte laturi ale parcelei se pot folosi imprejurimi opace dar acestea nu pot depasi inaltimea de 2,00m.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

1.1.16 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procentul de ocupare al terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesirile in exterior a balcoanelor inchise sau deschise in consola desupra domeniului public si nici elemente cu rol decorativ sau de protectie ca stresini, copertine etc. Curtile de aerisire pana la 2.00 mp suprafata inclusiv intra in suprafata construita.

POT maxim = 40%

1.1.17 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI

Coeficientul de ocupare al terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei. In calculul suprafetei construite desfasurate nu sunt incluse suprafetele garajelor si spatiilor tehnice amplasate in subteran , precum si suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum si a podurilor neutilizabile.

H maxim = S+P+1+M

CUT Maxim = 1,5.

1.2 Zona **IS** – zona de institutii si servicii de interes general

GENERALITATI

IS – Zona de institutii si servicii, este definita ca teritoriile din respectivul UTR ce cuprind in principal activitati de cladiri administrative si birouri, comert si diferite tipuri de servicii.

UTILIZARE FUNCTIONALA

1.2.1 UTILIZARI ADMISE

- Institutii si servicii de interes general, izolate sau cuplate pe lot.

1.2.2 FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, COMPATIBILE ADMISE

Funcțiuni compatibile la nivelul zonei sunt:

- construcții administrative;
 - construcții pentru învățământ;
 - sănătate;
 - cultură;
 - cult;
 - financiar- bancare;
 - comerț;
 - prestări servicii;
 - poliție;
-
- locuire, în proporție de 40% din suprafața desfășurată a fiecărei clădiri (preponderent **IS**).
 - scuaruri, plantații de aliniament la străzi, locuri de joacă;
 - parcaje și garaje pentru instituțiile de interes general, garaje individuale pe fiecare parcelă, corect integrate în spațiul construit;
 - spații de circulație pietonală, pietre civice;
 - servicii profesionale, sociale și personale;

1.2.3 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- pe toate parcelele pentru care s-a indicat explicit interdicite temporară de construire până la elaborarea și aprobarea altei documentații de urbanism ulterioare RLU;
- se admit mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 150 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 3 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00, să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare zonei de instituții și servicii: dispensare, creșe, învățământ, culte, sport întreținere, în baza PUD aprobat;
- în zonele ce cuprind parcele ce îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct în baza prevederilor prezentului regulament, sau în baza unor documentații PUD, după caz;
- pentru terenuri unde există probleme deosebite de amplasare datorită terenului natural accidentat (eroziunea albiilor majore) și sunt necesare studii și cercetări suplimentare;

1.2.4 UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- institutii si servicii in zonele expuse la riscuri naturale previzibile (eroziuni ale malurilor apei, precum si in zonele de servituti pentru protectia culoarelor tehnice;
- institutii si servicii in zonele expuse la riscuri tehnologice previzibile (trepidatii produse de trafic, de autovehicule si utilaje de mare tonaj;
- este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii , chioscuri, buticuri, care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public;
- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 150 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22:00, produc poluare;
- activitati productive, poluante si nepoluante care produc risc tehnologic;
- constructii provizorii;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de procesare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzarea de substante inflamabile sau toxice;

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

1.2.5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Se considera construibile direct, in baza prezentului regulament, parcelele care indeplinesc conditiile impuse de HG 525 / 1996 actualizata, Articolul 30, Alineatul 3.

1.2.6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se vor respecta retragerile minime impuse in planşa de profile de drumuri conform categoriei drumului (Drum National, Drum Judeţean, Drum comunal).

In cazul zonelor construite compact, construcţiile vor fi amplasate obligatoriu la alinierea clădirilor existente.

În sensul prezentului regulament, se considera zone construite compact, acele zone caracterizate de țesut urban dens, de tip înșiruit sau zone unde se observa o aliniere bine definită (minim 5 clădiri alăturate, aliniate).

1.2.7 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru parcelarele existente (parcele construite) se vor autoriza constructii în baza retragerilor stabilite de către Codul Civil, și de către HG 525 / 1996 actualizată, Articolul 24, Amplasarea în interiorul parcelei.

Pentru parcelele noi (libere de constructii), dacă parcela are suprafața mai mare de 400m², se vor respecta următoarele retrageri:

- minimum 3m față de limitele laterale ale parcelei, de ambele părți;
- minimum 5m față de fundul de lot;

Pentru parcelele noi (libere de constructii) cu suprafața mai mică sau egală cu 400m² se vor respecta prevederile Codului Civil, și ale HG 525 / 1996 actualizată, Articolul 24, Amplasarea în interiorul parcelei.

1.2.8 AMPLASAREA CLADIRILOR UNA FATA DE ALTA PE ACEEASI PARCELA

Distanța pe orizontală dintre două clădiri pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte.

1.2.9 CIRCULATII SI ACESE

Parcela este construibilă numai după ce are asigurat un acces carosabil minim de 3,50 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Când lățimea accesului este mai mică de 3,50m este obligatorie obținerea avizului Brigăzii de Pompieri locale.

Numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile anexei 4 a Regulamentului General de Urbanism.

Se pot realiza pasaje si curti comune private, accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare, precum si pentru accese de serviciu.

In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

1.2.10 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane" (indicativ P132 – 93) si anexa 5 a Regulamentului General de Urbanism.

1.2.11 INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime al constructiilor noi va fi de **S+P, S+P+1, S+P+2** si va respecta in principiu inaltimea medie a cladirilor invecinate si caracterul zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile din imediata vecinatate

In cazuri speciale inaltimea constructiilor se stabileste prin PUZ sau PUD, pe baza analizei situatiilor distincte in corelare cu parametrii care definesc conditiile concrete de construibilitate ale terenurilor de amplasare.

H max stresina: 9m, H max coama: 12m.

1.2.12 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile noi sau modificarile/reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje.

Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

Se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

Trebuie acordata o atentie deosebita volumului arhitectural dar si materialelor si culorilor alese. Se interzic materialele precare (tabla zincata, azbociment etc.), si culorile stridente. Se va acorda atentie dominantelor de volum si de inaltime precum si axialitatii si capetelor de perspectiva nou create.

1.2.13 CONDITIILE DE ECHIPARE EDILITARA

Toate lucrarile noi, ce necesita bransare la retele vor fi racordate la retelele tehnico edilitare publice.

Daca retelele edilitare publice existente nu au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectiva prevad dezvoltarea acestora, se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (**distanta minima de 10 m între fântâni si fose septice**, etc.), precum si prevederile Codului Civil (art. 610). In aceasta situatie, beneficiarul se va obliga ca in momentul realizarii retelei centralizate publice in zona sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local.

Realizarea extinderilor sau maririlor de capacitate ale retelelor edilitare publice se autorizeaza dupa obtinerea de catre investitor sau beneficiar a avizelor autoritatilor administratiei publice centrale de specialitate si a serviciilor publice descentralizate in judet, precum si de catre regiile de specialitate .

In vederea realizarii lucrarilor noi de retele edilitare este necesara fundamentarea, in cadrul documentatiilor de specialitate, a anumitor masuri privind interzicerea constructiilor noi si stabilirea servitutilor, pentru acele portiuni din terenurile proprietate privata unde urmeaza sa se realizeze retelele tehnico-edilitare, in cazurile in care din studiile de prefezabilitate aprobate rezulta imposibilitatea rezolvarii acestora pe teren apartinand domeniului public, chiar daca aceste lucrari sunt doar previzibile.

1.2.14 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spatiile neconstruite si neocupate cu accese si trotuare vor fi inerbate si plantete cu cate un arbore la fiecare 50 mp.

Spatiul dintre aliniament si retragerea cladirilor va fi tratat cu spatiu verde sau liber circulatiei pietonale.

Minim 25% din suprafata parcelelei va fi amenajata ca spatiu verde.

1.2.15 IMPREJMUIRI

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate.

Imprejmuirile la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile privind amplasarea si conformarea lor putand fi stabilita prin regulamente ale Administratiei Publice Locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorita calitatii de participare la crearea peisajului urban sau rural, alaturi de constructiile pe care le protejaza sau a caror parcela o delimiteaza.

Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se refera la zidurile despartitoare dintre constructiile cuplate sau insiruite(in situatia in care se adopta acest tip de regim de construire), precum si la conditiile in care se realizeaza imprejmuirile gradinilor.

Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba in cazul santierelor de constructii, al santierelor arheologice, etc.

Inatimea maxima a imprejmuirilor la aliniament va fi de 2,00 m iar aceste imrejmuiri vor avea soclu opac de maxim 60 cm, iar restul gardului va fi semitransparent.

Se recomanda dublarea cu gard viu a imprejmuirilor la aliniament.

Pe celelalte laturi ale parcelei se pot folosi imprejmuiri opace dar acestea nu pot depasi inaltimea de 2,00m.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

1.2.16 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERNULUI

Procentul de ocupare al terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre proiectia la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiectiei nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consola deasupra domeniului public și nici elemente cu rol decorativ sau de protecție ca stesini, copertine etc. Curțile de aerisire până la 2.00 mp suprafață inclusiv intra în suprafața construită.

POT maxim = 50%.

1.2.17 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI

Coeficientul de ocupare al terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfasurată și suprafața parcelei. În calculul suprafeței construite desfasurate nu sunt incluse suprafețele garajelor și spațiilor tehnice amplasate în subteran, precum și suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum și a podurilor neutilizabile.

H maxim = S+P+2.

CUT Maxim = 1,5.

1.3 Zona C – Cai de comunicație și amenajări aferente

GENERALITATI

C – Zona cailor de comunicație rutiere și pietonale împreună cu amenajările aferente.

UTILIZARE FUNCTIONALA

1.3.1 UTILIZARI ADMISE

- Cai de comunicatie rutiera si pietonala, strazi principale si secundare, intersectii la nivel sau denivelate, trotuare pentru circulatie pietonala, plantatii de protectie si decorative, indicatoare rutiere, retele tehnico edilitare subterane si aeriene;

1.3.2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

În zonele expuse la riscuri naturale previzibile (terenuri afectate de alunecari previzibile, pe terenurile cu umiditate ridicata datorita stagnarii apelor din precipitatii) - cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor si obtinerea avizelor organismelor teritoriale interesate.

Se admit, de asemenea, constructii pe terenurile mentionate in art. 10, alin.2 din RGU, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (drenarea apelor pluviale, consolidari teren, etc.) aprobate de autoritatea de protectia mediului sau organisme interesate.

În zona de protectie a drumurilor publice, toate constructiile si amenajarile, cu conditia respectarii prescriptiilor tehnice si reglementarilor urbanistice, in conditiile stabilite de Ordonanta Guvernului nr. 43/1997, cu avizele conforme stabilite de legislatia in vigoare.

În zona de protectie a echipamentelor tehnico-edilitare cf. Ordinului Ministerului Sanatatii nr.536/1997;

În zona de protectie a malurilor si albiilor minore ale cursurilor de apa, precum si a lucrarilor hidrotehnice, conform prevederilor H.G. nr. 101/1997, in conditiile obtinerii avizelor conforme prevazute de legislatia in vigoare.

În zona de protectie a monumentelor istorice.

Pentru lucrările de extindere a căilor de comunicatie existente sau pentru realizarea unor lucrări noi, ce necesită studii si cercetări suplimentare, este instituită interdictia temporară de construire până la elaborarea si aprobarea altei documentatii de urbanism (PUZ cu regulament) care sa stabileasca implicatiile urbanistice si reglementarile de interventie, modul de amplasare, conditiile specifice de organizare, impactul asupra mediului, pentru fiecare situatie in parte.

În zona străzii principale, până la eliminarea factorilor de risc datorati stagnării apelor din precipitații, până la elaborarea PUZ cu Regulament aferent este obligatorie conditionarea la autorizare de obtinerea avizelor de la administratorul drumului, de la Inspectoratul de Apărare Civilă, de la Agentia de Mediu, aviz geotehnic de la o firma sau un specialist atestat în domeniu sau de la alti factori interesati în legatura cu aceasta cale de comunicatie importanta.

1.3.3 UTILIZARI INTERZISE

În zonele expuse la riscuri naturale previzibile.

În zonele expuse la riscuri tehnologice grave, precum și în zonele de servitute.

În zona de protecție a drumurilor este interzisa amplasarea de construcții sau instalații ce nu aparțin drumului și care pericliteaza buna desfășurare a traficului și siguranța circulației.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

1.3.4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Prevederile alin. (2) și (3) ale **art. 30** din RGU fixeaza conditiile minimale (dimensiuni și suprafața) pentru realizarea parcelării cu referire directă la funcțiunea de locuire. Pentru realizarea unor parcelări necesare amplasării și/sau unor construcții cu alte destinații decât locuința se recomandă întocmirea altor documentații de urbanism (PUZ și Regulament, PUD), având în vedere complexitatea funcțională a acestor construcții, instalații și amenajări.

În cazul în care aplicarea reglementărilor specifice zonei funcționale **C** și a actelor normative în vigoare conduce la imposibilitatea împărțirii unei incinte existente, parcela în cauză rămâne proprietate în indiviziune.

1.3.5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Amplasarea constructiilor si amenajarilor necesare activitatilor din fiecare subzona functionala se va face spre interiorul parcelei subzonei respective; se vor respecta toate actele normative specifice domeniului pentru tipurile de constructii si instalatii amplasate in zona de siguranta si de protectie a drumului.

1.3.6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea in interiorul parcelei a constructiilor necesare activitatii proprii (cladiri, retele tehnologice, instalatii, circulatii) se face astfel incat sa se asigure :

- Respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice, conform actelor normative specifice ;
- Includerea in interiorul parcelei a tuturor spatiilor de protectie impotriva riscurilor tehnologice, fara a determina servituti de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin exceptie, daca apar astfel de servituti, acestea se vor consemna in cartile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune si vor fi luate in considerare la orice autorizare ulterioara ;
- Asigurarea suprafetelor minime pentru amenajarea functiunilor auxiliare .

1.3.7 CIRCULATII SI ACESE

Accese carosabile:

Accesul autovehiculelor pe parcelele cu destinatia **C** (autoturisme, vehicule de transport greu, vehicule speciale sau agabaritice), constituit din platforme de stationare si manevra, va fi realizat in totalitate pe suprafata parcelei in cauza.

Pozitia accesului pe aliniamentul parcelei se va stabili in functie de intensitatea traficului pe artera de acces, intensitatea traficului necesar activitatii propriu-zise, de specificul gabaritului vehiculelor, de modul de rezolvare a circulatiei interioare incintei si de necesitatea functionala de a avea unul sau mai multe accese auto pe parcela.

Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele vecine.

Accese pietonale:

Toate lucrările din zona drumurilor publice se autorizează numai cu avizul conform al administratorului drumului și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare.

1.3.8 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane" (indicativ P132 – 93) și anexa 5 a Regulamentului General de Urbanism.

1.3.9 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Înălțimea maximă a construcțiilor din zona funcțională **C** se stabilește prin PUZ cu regulament aferent sau PUD, pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu parametrii care definesc condițiile concrete de construibilitate ale terenurilor de amplasare (protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent, respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică, asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor, asigurarea compatibilității funcționale cu funcțiunea dominantă a zonei în care sunt amplasate, analiza impactului asupra sistemelor de circulație și staționare, asupra capacității rețelelor edilitare, respectarea cerințelor de securitate, stabilitate și siguranță în exploatare, atât pentru construcțiile cu aceste funcțiuni, cât și pentru cele învecinate).

1.3.10 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine funcțiunii acestora, nu depreciază aspectul și valoarea arhitectural-urbanistică a zonei, nu alterează calitățile sitului și valorile de patrimoniu.

1.3.11 CONDIȚIILE DE ECHIPARE EDILITARĂ

În zona drumurilor publice sau deschise circulației publice (zona care cuprinde ampriza drumului, zonele de siguranță și protecție), se pot autoriza lucrări de construcții și instalații, de deservire, întreținere și exploatare, aferente drumurilor publice, conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze sau alte produse petroliere, rețele electrice și de telecomunicații cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare.

Lucrările edilitare subterane se amplasează de regulă în afara părții carosabile a drumului public sau în galerii vizitabile, cf, art. 8.3.din RLU. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare.

Realizarea în zona drumului public a oricăror lucrări se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului .

1.3.12 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Valorile prevăzute în **Anexa nr. 6** din RGU, privind suprafața spațiilor verzi, sunt considerate minimale și orientative.

Pe fiecare parcelă din zona funcțională **C** este obligatorie amenajarea unor suprafețe plantate cu rol estetic, de agrementare, și/sau de protecție a activităților din zonele învecinate împotriva nocivităților (pe limitele interioare ale parcelei).

1.3.13 IMPREJMUIRI

Imprejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe laturile parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate, pentru protecție împotriva intruziunilor, pentru separarea funcțiilor și asigurarea protecției vizuale.

Tipul imprejmuirilor se stabilește prin PUZ cu regulament aferent și/sau PUD, iar în cazul autorizării directe prin DTAC.

Aspectul imprejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Inaltimea maxima a imprejmuirilor la aliniament va fi de 2,00 m iar aceste imprejmuiri vor avea soclu opac de maxim 60 cm, iar restul gardului va fi semitransparent.

Se recomanda dublarea cu gard viu a imprejmuirilor la aliniament.

Pe celelalte laturi ale parcelei se pot folosi imprejmuiri opace dar acestea nu pot depasi inaltimea de 2,00m.

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

1.3.14 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

In zona functionala **C**, procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea conditiilor de amplasare a constructiilor, precum si de obligativitatea de a construi exclusiv pentru nevoile functionale ale parcelei.

1.3.15 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI

In zona functionala **C**, coeficientul a terenului este limitat de respectarea conditiilor de amplasare a constructiilor, precum si de obligativitatea de a construi exclusiv pentru nevoile functionale ale parcelei.

Intocmit
m. urb. Alexandru DOBRA