PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA GĂLĂUȚAŞ

VOLUMUL III REGULAMENT GENERAL DE URBANISM

BENEFICIAR: PRIMĂRIA COMUNEI GĂLĂUȚAŞ
PROIECTANT: B.I. MIRK L.LILLA

B.I. MIRK L. LILLA
STR. TOPLIȚA NR.8

PROIECT NR. L 222
FAZA P.U.G.

I. PLAN URBANISTIC GENERAL

VOLUMUL III – REGULAMENT GENERAL DE URBANISM COMUNA GĂLĂUȚAŞ

BENEFICIAR: PRIMĂRIA LOCALĂ A COMUNEI GĂLĂUȚAŞ

PROIECTANT: ***B.I. MIRK L. LILLA***
STR. TOPLIȚA NR.8

PROIECTANȚI DE SPECIALITATE

ARHITECTURĂ ŞI URBANISM

ARH MIRK LÁZÁR LILLA

DATA: NOIEMBRIE 2013

VOLUMUL III REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT COMUNEI GĂLĂUȚAŞ

II. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism conține reglementările referitoare la utilizarea terenurilor şi realizarea construcțiilor pe teritoriul localității, explicând prevederile documentațiilor de urbanism şi cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, aceste prevederi vor sta la baza eliberării certificatelor de urbanism şi a autorizațiilor de construire, odată cu aprobarea lor, devin acte de autoritate publică ale administrației locale cu valoare juridică. Prescripțiile cuprinse în regulamentul general de urbanism sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul administrativ al unității ce face obiectul P.U.G.

Modificările intervenite la P.U.G. şi regulamentul aferent urmează aceeaşi cale de aprobare ca şi P.U.G.-ul inițial. Derogările de la prevederile Regulamentului sunt admise numai în cazuri bine justificate de condiții particulare neprevăzute, cu avizul compartimentului de urbanism.

2. BAZA LEGALĂ DE ELABORARE

Regulamentul Local de Urbanism aferent la P.U.G. se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, completată şi republicată prin Legea 453 din 2001, Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare şi conținutul documentațiilor şi a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 republicat şi Ghidul de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 80/N/1996 cu actualizări ulterioare şi cu celelalte acte legislative specifice sau completarea domeniului, dintre care se menționează:

- *Codul Civil.*
- *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul cu modificările ulterioare.*
- *Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare.*
- *Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată cu modificările şi completările ulterioare.*
- *Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, cu modificările şi completările ulterioare.*
- *Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare.*
- *O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului aprobată cu modificările şi completările prin legea nr. 265/2006 cu modificările şi completările ulterioare.*
- *Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului şi a publicității imobiliare, cu modificările şi completările ulterioare.*
- *Legea nr.26/1996 - Codul silvic, cu modificările ulterioare.*
- *Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, cu modificările şi completările ulterioare.*
- *Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia, cu modificările şi completările ulterioare.*
- *Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.*

- *Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație.*
- *Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a – Apa.*
- *Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate.*
- *Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități.*
- *Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural.*
- *Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările şi completările ulterioare.*
- *Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000.*
- *Legea nr. 184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect – republicată 2004.*
- *Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române şi reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, aprobată prin Legea nr. 89/1999, republicată 2004.*
- *Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei şi a faunei sălbatice, aprobată prin Legea nr. 462/2001.*
- *Ordonanța Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, aprobată prin Legea nr. 470/2002.*
- *Ordonanța Guvernului nr. 65/2001 privind constituirea şi funcționarea parcurilor industriale, aprobată prin Legea nr. 490/2002.*
- *Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată .*
- *Hotărârea Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deşeurilor.*
- *Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe.*
- *Hotărârea Guvernului nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice şi a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările şi completările ulterioare.*
- *Hotărârea Guvernului nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecție sanitară.*
- *Hotărârea Guvernului nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone şi stațiuni turistice şi a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului .*
- *Hotărârea Guvernului nr. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții şi de dezvoltare, precum şi a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General.*
- *Hotărârea Guvernului nr. 1519/2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism şi a Regulamentului referitor la organizarea şi funcționarea Registrului Urbaniştilor din România.*
- *Ordinul Ministrului Apărării Naționale, Ministrului Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului, Ministrului de Interne şi al Directorului Serviciului Român de Informații nr.*

30/34/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, precum şi a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.

- *Ordinul Ministrului, Apelor şi Protecției Mediului nr. 860/2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi de emitere a acordului de mediu, cu completările şi modificările ulterioare.*
- *Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă şi a recomandărilor privind mediul de viață al populației cu modificările şi completările ulterioare.*
- *Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale.*
- *Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea şi modernizarea drumurilor.*
- *Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.*
- *Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații şi a pomilor în localitățile urbane şi rurale.*
- *Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor în localitățile urbane.*
- *Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor în localitățile rurale.*
- *Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare şi autorizare privind prevenirea şi stingerea incendiilor.*
- *Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire şi stingere a incendiilor.*
- *Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice, Transporturilor şi Locuinței nr. 1943/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.*
- *Ordinul Ministrul Administrației Publice nr. 534 /2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, cu modificările ulterioare.*
- *Ordinul Ministrului de stat, ministrul industriei şi comerțului, şi preşedintelui Oficiului Național de Cadastru, Geodezie şi Cartografie nr.1645/CP/2393/1997 pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic.*
- *Ordinul Ministrului Industriei şi Resurselor nr. 371/2002 pentru aprobarea normativelor şi prescripțiilor tehnice specifice zonelor de protecție şi zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport prin conducte al produselor petroliere cu modificările ulterioare.*
- *Ordinul Ministrului Apelor, Pădurilor şi Protecției Mediului nr. 462 /1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferică şi Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produşi de surse staționare.*

3. DOMENIUL DE APLICARE

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe orice categorii de terenuri atât în intravilan cât şi în extravilan în limitele teritoriului administrativ al localității. În activitatea de

construire şi de utilizare a terenurilor se va respecta zonificarea funcțională propusă, ținând cont de înscrierea în funcțiunile dominante stabilite şi relațiile dintre diferitele zone funcționale.
Limitele intravilanului propus sunt precizate conform planşelor de reglementări – zonificare A02.

În cazul în care P.U.G. cu regulamentul aferent conține elemente suficiente se poate elibera atât Certificatul de Urbanism cât şi Autorizația de Construire, în caz contrar solicitarea actelor pentru obiective care necesită amenajări speciale sau au implicații asupra vecinătăților este necesară elaborarea unor documentații mai detaliate la nivel de P.U.Z. sau P.U.D. care stabilesc reglementările necesare în funcție de amplasament.

Acordarea dreptului de construire prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului este condiționata de asigurarea cailor de acces, a dotărilor publice şi echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei.

Dreptul de construire poate fi condiționat, justificat, de către autoritatea publică competentă, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentații şi regulamentului local de urbanism aferent, precum şi in următoarele situații:

a) Existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;

b) Prezența unor vestigii arheologice;

c) Existența riscului de încălcare a normelor de protecția mediului;

d) Existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase;

f) Existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren.

Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, P.O.T., C.U.T.

Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai in următoarele situații:

- *condiții dificile de fundare;*
- *dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu in prevederile regulamentului;*
- *obiective cu destinații semnificative.*

In cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura şi parametrii zonei proiectați prin prezenta documentație de urbanism, dreptul de construire se poate acorda condiționat de reconfigurarea parcelelor respective prin reparcelare, pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii.

Zonele asupra cărora s-a instituit un anumit regim de protecție sau interdicție insuficient reglementate prin prezentul P.U.G. se vor detalia prin Planuri Urbanistice Zonale.

Modalitățile de autorizare in cazul derogărilor sunt următoarele:

a) Modificarea POT, a distanțelor față de limitele laterale şi posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD.

b) Modificarea uneia dintre condițiile stipulate in P.U.G. privind regimul de construire, funcțiunile admise, înălțimea maximă admisă, P.O.T, C.U.T, retragerea clădirilor față de aliniament şi distanțele față de limitele laterale şi posterioare ale parcelei este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – P.U.Z.

Modificarea prin P.U.Z. elaborat pentru părți ale unei U.T.R. a reglementărilor aprobate prin P.U.G. trebuie să asigure unitatea, coerența şi confortul urban, atât ale zonei de studiu cat şi ale teritoriului învecinat. Dacă modificarea este elaborată pentru părți ale unei U.T.R., coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. propus de noua reglementare nu va putea depăşi pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20% o singură dată.

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se face numai in condițiile in care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism.

Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General şi implicit ale Regulamentului Local

de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o documentația inițială.

Dacă în prezentul regulament nu se prevăd alte reglementări referitoare la zonele funcționale, în toate cazurile se aplică prevederile Regulamentului General de Urbanism.
Pentru uşurarea aplicabilității, terenul studiat în documentația de urbanism P.U.G. sau P.U.Z. a fost împărțit în unități teritoriale de referință (U.T.R.) cu prescripții specifice în cazul comunei Gălăuțaşlocalitatea s-a împărțit în:

- U.T.R.	***I***	***SAT GĂLĂUȚAŞ ZONA NORDICĂ-NUȚENI, TOLEŞENI***
- U.T.R.	***II***	***SAT GĂLĂUȚAŞ ZONA NORD VESTICĂ- PLOPIŞ***
- U.T.R.	***III***	***SAT GĂLĂUȚAŞ ZONA NORD ESTICĂ***
- U.T.R.	***IV***	***SAT GĂLĂUȚAŞ ZONA CENTRALĂ ŞI SUDICĂ***
- U.T.R.	***V***	***SAT GĂLĂUȚAŞ TRUP NORD ESTIC***
-U.T.R.	***VI***	***SAT GĂLĂUȚAŞ TRUP ESTIC***
-U.T.R.	***VII***	***SAT GĂLĂUȚAŞ PÂRÂU ZONA NORD ESTICĂ***
-U.T.R.	***VIII***	***SAT GĂLĂUȚAŞ PÂRÂU ZONA SUD VESTICĂ***
-U.T.R.	***IX***	***SAT DEALUL ARMANULUI***
-U.T.R.	***X***	***SAT ZĂPODEA***
-U.T.R.	***XI***	***SAT PRELUCA***

U.T.R. este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă cu funcțiune predominantă, cu omogenitate teritorială şi funcțională delimitată în general prin axele străzilor principale şi limite cadastrale sau naturale.
Prevederile P.U.G. aprobat, inclusiv prescripțiile Regulamentului aferent se preiau şi se detaliază în cadrul documentațiilor P.U.Z. sau P.U.D. în funcție de situație şi complexitate.

În procesul de aplicare a prevederilor din documentațiile de urbanism, serviciile tehnice ale administrației publice locale desfăşoară următoarea procedură:

- *obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de Urbanism şi a Autorizației de Construire precum şi alte cereri ale colectivității (succesiuni, partaj, înstrăinări etc.) se încadrează într-una din unitățile teritoriale de referință (U.T.R.)*
- *din fişa U.T.R. din regulament în care se încadrează obiectul cererii se extrag prescripții specifice (permisiuni, restricții, indici maximi C.U.T. şi P.O.T., regim de aliniere şi înălțime)*
- *la prescripțiile specifice U.T.R. respective se adaugă prescripțiile specifice zonei şi sub-zonei din care face parte.*

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Au fost stabilite pe baza Ghidului privind metodologia de elaborare şi conținutul cadru ala Planului Urbanistic General aprobat cu Ordinul nr. 13/N/1999, indicativ G.P.O. 38/99. Se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local şi devine act de autoritate a administrației publice locale.

Activitatea de construire în localitățile comunei Gălăuțaş se va desfăşura respectând următoarele reguli:

1. ***cu privire la păstrarea integrității mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit - terenuri agricole***

- *se va consulta şi Ordinul 536/1997 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă şi a recomandărilor privind Mediul de viață al populației*

- *autorizarea executării construcțiilor şi amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este posibilă respectând prevederile art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.)*
- *autoritățile administrației publice locale vor urmării la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole*
- *autorizarea executării construcțiilor pe terenuri agricole din intravilan precum şi schimbarea destinației acestora se realizează în condițiile respectării art. 4 din R.G.U.*
- *utilizarea funcțională a terenurilor se prezintă grafic în planşa de reglementări din P.U.G.*
- *prin autorizația de construire , terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv conform legii.*

- Suprafețe împădurite

- *autorizarea executării construcțiilor şi amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă în afara cazurilor excepționale, când se poate face conf. art. 5 din R.G.U.*
- *Cabanele şi alte construcții şi amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor cu avizul conform al Ministerului Apelor şi Protecției Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentației şi Pădurilor şi al Ministerului Turismului*

- Resursele subsolului

- *autorizarea executării construcțiilor şi amenajărilor în zone cu resurse identificate ale subsolului va respecta prevederile art. 6 din R.G.U.*
- *autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării şi prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către Consiliile Județene sau Consiliile Locale după caz cu avizul organelor de stat specializate*

- Resurse de apă şi platforme meteorologice

- *autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă şi ale cuvetelor lacurilor este interzisă şi se va face conf. art. 7 din R.G.U. cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate şi drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum şi a lucrărilor de gospodărire a apelor.*
- *autorizarea executării construcțiilor din apropierea apelor de suprafață şi subterane folosite ca surse de alimentare cu apa potabilă pentru populație, industrie şi agricultură va ține cont de prevederile H.G. nr. 101/1997 referitoare la condițiile ce trebuie respectate pentru protecția surselor de alimentare cu apă de suprafață şi subterane, precum şi la măsurile pentru instituirea zonelor de protecție sanitară şi hidrogeologică în scopul prevenirii alterării calității apelor în temeiul Legii Apelor 107/1996*
- *zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.*
- *Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului şi al autoritarilor de gospodărire a apelor şi cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafața şi subterane, de respectare a zonelor de protecție fată de malurile cursurilor de apă şi fată de lucrările de gospodărire şi de captare a apelor.*
- *Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.*
- *Este interzisă amplasarea de noi obiective sociale şi sau economice în zonele inundabile ale cursurilor de apă (zona dig – mal este zonă inundabilă). Pentru amplasarea unor obiective indiferent de destinație în aceste zone este obligatorie scoaterea de sub inundabilitate a zonei. Această măsură se va aplica doar cu acordul autorității de gospodărie a apelor, în condițiile legii, exprimat prin „Avizul de amplasament”*

- *De-a lungul cursurilor de apă naturale sunt instituite zone de protecţie în conformitate cu prevederile Legii apelor nr. 107/1996 cu modificările şi completările ulterioare. În aceste zone nu este permisă amplasare de obiective care ar putea împiedica accesul la albia minoră şi de-a lungul acesteia.*
- *În caz de modificarea destinaţiei terenurilor şi construcţiilor precum şi a tuturor prevederilor propuse prin prezentul plan urbanistic general, acesta se va supune procedurii legale de reglementare din punct de vedere a gospodăririi apelor.*

- Zone cu valoare peisagistică şi zone naturale protejate

- *autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor în zone cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate se va face conf. art. 8 din R.G.U.*
- *autorizarea executării construcţiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local, declarate şi delimitate prin hotărârea Consiliului Judeţean se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judeţ .*
- *autorizarea executării construcţiilor pe terenurile cuprinse ulterior anului 1991 în intravilan se face cu respectarea Legii 18/1991, respectiv cu plata taxei de scoatere a terenului din circuitul agricol.*

2. reguli cu privire la siguranța construcțiilor şi la apărarea interesului public

- Expunerea la riscuri naturale

- *autorizarea executării construcţiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepţia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă conf. art. 10 din R.G.U.*
- *În sensul prezentului regulament prin riscuri naturale se înţelege: alunecări de teren, nisipuri mişcătoare, terenuri mlăştinoase, scurgeri de torente, eroziuni, avalanşe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile şi altele asemenea delimitate prin hotărâre a consiliului judeţean cu avizul organelor de specialitate.*

- Expunerea la riscuri tehnologice

- *autorizarea executării construcţiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum şi în zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apa, canalizare, căilor de comunicare şi altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.*
- *Riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiaţii, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.*
- *Fac excepţie construcţiile şi amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform art. 10 din R.G.U.*

- Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

- *autorizarea executării construcţiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face pe baza prevederilor art. 12 din R.G.U.*

- Asigurarea echipării edilitare

- *asigurarea echipării tehnico-edilitare în localitate se va face conform art. 13 din R.G.U.*

- Asigurarea compatibilității funcțiunilor

- *autorizarea executării construcţiilor se va face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei conf. art. 14 din R.G.U.*

- Procentul de ocupare a terenului

- *autorizarea executării construcţiilor se va face cu condiţia respectării indiciilor maximi admisibili P.O.T. şi C.U.T. stabiliţi prin documentaţiile de urbanism şi precizaţi în Certificatul de urbanism, vezi art. 15 şi Anexa nr. 2 din R.G.U.*

- Lucrări de utilitate publică

- *autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentaţiilor de urbanism aprobate şi conform art. 16 din R.G.U.*

– *autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.*

3. condiții de amplasare şi conformare a construcțiilor

3.1. reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

– *autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor şi a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, vezi art. 17 şi Anexa nr. 3 din R.G.U.*
– *autorizarea executării construcțiilor şi altor tipuri de lucrări (infrastructura, stații de alimentare cu combustibil lichid, parcaje, garaje etc.) se va face conform art.18 din R.G.U.*

- amplasarea construcțiilor față de drumuri publice

– *autorizarea executării construcțiilor şi altor tipuri de lucrări (infrastructura, stații de alimentare cu combustibil lichid, parcaje, garaje etc.) se va face conform art.18 din R.G.U.*
– *în sensul prezentului regulament prin zona drumului se înțelege ampriza, fâşiile de siguranță, şi fâşiile de protecție.*
– *Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiunea de locuire este permisă cu respectarea zonelor de siguranță şi fâşiile de protecție.*

- amplasarea față de căi ferate

- Autorizarea executării lucrărilor în zona de protecție a infrastructurilor feroviare se face conform art. 20 din R.G.U.

- amplasarea construcțiilor față de aliniament

– *autorizarea executării construcțiilor se va face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile de urbanism şi stabilit prin certificatul de urbanism conform art. 23 din R.G.U.*
– *față de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau aliniate în următoarele situații: - pe aliniament*

- retras de aliniament în cazurile:
- *înscriere în regimul de aliniere existent*
- *lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi*
- *fiind diferită față de alinierea existent (spre interiorul parcelei)*
- *obținerea unor distanțe (benzi) de protecție 4–6m*
- *facilitatea creării de piețe, degajamente, alveole în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă*
- *obținerea lățimii minime a frontului la strada în cazul parcelelor de formă geometrică neregulată*
- *regim de aliniere nou-retragerea minimă obligatorie 3–5m la intersecții luându-se în calcul asigurarea vizibilității*
- *clădirile cu funcțiune productivă din zona industrială păstrează regimul de aliniere dar nu mai puțin de 10 m față de aliniament*
- *unitățile productive sau construcțiile destinate activităților productive sau servicii, vor respecta retragerile prevăzute în prescripțiile U.T.R.*
- *pentru fiecare situație în parte, se va asigura coerența fronturilor stradale în funcție de situația vecinătăților şi a caracterului general al străzii*
- *se recomandă în cazul zonelor protejate ca prin Certificatul de urbanism să se solicite explicitarea modului de înscriere a fațadei în fondul construit existent, prin prezentarea unei desfăşurări care să cuprindă cel puțin trei construcții stânga dreapta.*

- distante minime obligatorii față de limitele laterale şi limita posterioară a parcelei

- *autorizarea executării construcțiilor este premisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale şi posterioare conform Codului civil (2 m H/2) precum şi asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri /vezi art. 24 din R.G.U.)*
- *distanța minimă prevăzută se majorează la:*

  – 4 m în cazul în care locuința se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcțiune productivă, servicii, depozit

  – 6 m în cazul în care locuința se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină

  – construcțiile din zona de producție sau din unități productive izolate se retrag față de limita parcelei cu H/2 dar nu mai puțin de 4 m în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuințe distanța minimă majorându-se la 6 m

  – sunt interzise cuplările la calcan între locuință şi clădiri cu funcțiune productivă

  – se recomandă evitarea apariției de noi calcane din considerente estetice şi economice

  – se interzice construirea de clădiri cu funcțiune productivă mai ales în zona centrală şi perimetrală acesteia.

- amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeaşi parcelă, distanțe minime obligatorii

– distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeaşi parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor se salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism

- *distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătatea din înălțime la cornişa a celei mai înalte (H/2) dar nu mai puțin de 3 m*
- *anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului civil*
- *în cazul zonelor de producție şi în incintele unităților de producție izolate, distanța minimă între diferitele corpuri de clădiri va fi H/2 dar nu mai puțin de 4 m*

3.2 reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, drumuri şi accese

- accese carosabile

- *autorizarea executării construcțiilor este premisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției şi cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor, vezi art. 25 şi Anexa nr. 4 din R.G.U*

- accese pietonale

- *autorizarea executării construcțiilor şi amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței şi destinației construcției conform art. 26 din R.G.U.*
- *rețeaua de drumuri precum şi retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu, Legea nr. 37/1975 şi Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități şi teritoriul de influență C 242/1993*
- *organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.G. şi P.U.Z.*

3.3. reglementări privind echiparea tehnico edilitară

- racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

- *autorizarea executării construcțiilor este premisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare şi de energie electrică conform art. 27 din R.G.U.*

- realizare de rețele edilitare

- *lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza conform art. 28 Din R.G.U.*

- proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- *proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind publică a statului dacă legea nu dispune altfel conform art. 29 din R.G.U.*
- *în zonele de extindere a intravilanului, acolo unde există conducte magistrale de gaze, țiței, rețele electrice, lucrări de îmbunătățiri funciare etc., se va avea în vedere obținerea avizelor necesare*
- *în zonele de extindere a intravilanului acolo unde nu există rețele tehnico-edilitare autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma executării unui sistem centralizat de alimentare cu apă şi realizării de fose septice individuale sau de grup.*

3.4. reglementări privind forma şi dimensiunile terenului ale construcțiilor, caracteristice parcelei

- parcelarea

- *autorizarea executării parcelărilor este per misă în condițiile respectării prevederilor art. 30 din R.G.U.*
- *se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor şi trama stradală determină caracterul specific al zonei.*
- *În caz de re-parcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante etc.) şi cu respectarea prevederilor legale din Codul civil.*
- *Pentru cazul clădirilor izolate la re-parcelare lățimea parcelelor nu va fi mai mică de 12 m şi mai mare de 20 m, lățimi prea mari determinând o folosire ineficientă a rețelelor tehnico-edilitare*
- *În cazul parcelelor de colț situate la intersecția a două străzi, lățimea minimă a frontului la stradă trebuie să fie de 12 m (în cazul locuințelor cuplate la calcan), respectiv 15 m (locuințe cu patru fațade)*

Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât şi celor neregulate. În cazul concesionării se vor respecta suprafețele stipulate în legea nr. 50/1991 (republicată).

Pentru suprafețele de teren nou incluse în intravilan precum şi cele cu interdicție temporară de construibilitate pentru care în cadrul prezentului P.U.G. se solicită elaborarea de plan urbanistic zonal se vor respecta următoarele:

- suprafețele parcelelor vor fi de minimum 500 mp
- planurile urbanistice zonale se vor elabora pentru suprafețe de minimum 1 ha
- se vor asigura utilitățile pentru zona respectivă
- drumurile nou propuse vor fi obligatoriu cu două sensuri de circulație cu trotuar de o parte şi şanț de partea opusă.

- regim de înălțime

- *autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice*
- *regimul de înălțime va rezulta din înălțimea medie a zonei, fără ca diferența de înălțime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (vezi art. 31 din R.G.U.)*
- *în situații excepționale, în funcție de destinație şi zona în care se includ, construcțiile pot avea şi înălțimi mai mari cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificabile din punct de vedere funcțional, compozițional-urbanistic*

– *înălțimea construcțiilor se stabileşte şi pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, necesitatea obținerii unor dominante compoziționale*
– *regimul de înălțime se stabileşte prin documentațiile urbanistice P.U.G. şi/sau P.U.Z.*
– *limitarea regimului de înălțime se poate datora unităților tehnologice sau productive (unități industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodărie comunală, construcții aferente, transporturi feroviare) sau în protecție a acestora, lucrări tehnico-edilitare şi în cadrul zonei unităților cu destinație specială.*

- aspectul exterior al construcțiilor

– *autorizarea executării construcțiilor este premisă numai dacă aspectul exterior nu distorsionează cu aspectul general al zonei – vezi art. 31 din R.G.U.*
– *prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii şi al învelitorii etc.) îmbunătățirea aspectului compozițional şi arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi şi moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri şi amenajările exterioare cu caracter public.*

3.5. reguli cu privire la amplasarea de spații verzi şi împrejurimi

- parcajele

– parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane P 132/1993 şi cu respectarea prevederilor art. 33 şi Anexa nr. 5 din R.G.U.

- spații verzi şi plantate

– *autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi şi plantate în funcție cu destinația şi capacitatea construcției conform art. Nr. 34 şi Anexa nr. 6 din R.G.U.*
– *se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure:*
  – plantarea cel puțin unui arbore la fiecare 200 mp de teren în zonele de protecție şi amenajarea de spații plantate pe cca. 40% din suprafața dintre aliniament şi clădiri
  – plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp în zona rezidențială şi de dotări, cu excepția zonelor cu destinație specială
– *dezvoltarea suprafețelor plantate va cuprinde toate nivelele urbane (parc, grădini) şi funcționale (agrement, sport-turism, aliniament, squaruri, protecție)*
– *în cadrul bilanțului teritorial al unei localități se consideră ca zona verde numai suprafețele ce depăşesc 500 mp şi cu una din laturi de 15 m.*

- împrejurimi

– *pentru realizarea împrejurimilor se vor respecta de regulă prevederile art. Nr. 35 din R.G.U.*
– *pentru toate categoriile, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigențe ca şi în cazul aspectului exterior al construcției*

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

1.1. Zone şi sub-zone funcționale

– zonificarea funcțională a teritoriului este pusă în evidența atât în analiza stadiului actual cât şi în partea de reglementări, unde sunt evidențiate zonele funcționale noi, determinând noul intravilan. Zonele şi sub-zonele funcționale din prezentul P.U.G. sunt următoarele:

***L** – zona pentru locuințe cu sub-zonele*
- *Lm – locuințe P, D+P, P+M, D+P+M*
- *Li – locuințe peste P+2*

***IS** – zone pentru instituții şi servicii cu sub-zonele*
- *ISa – administrative şi servicii*
- *ISi – învățământ şi educație*
- *ISs – sănătate şi asistență socială*
- *ISc – cultură*
- *ISct – culte*
- *ISco – comerciale*
- *ISf – financiar-bancare*
- *ISst – sport-turism*
- *ISps – prestări servicii*

***ID** – zona pentru unități industriale şi depozitare cu sub-zonele*
- *IDsd – servicii şi depozite*

***A** – zona unități agro-zootehnice cu sub-zonele*
- *ASd – servicii, utilaje agricole şi depozite*
- *Az – ferme zootehnice*

***C** – zone pentru căi de comunicație cu sub-zonele*
- *Cr – căi rutiere*
- *Cf – căi feroviare*

***SP** – zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport şi agrement*
- *SPp – parc public*
- *SPs – complex sportiv, stadion*
- *SPpp – perdele de protecție*
- *SPn – plantații rurale, rezervații*
- *SPa – agrement*

***DS** – zona cu destinație specială*

***GC** – zona pentru gospodărie comunală cu sub-zonele*
- *GCc – cimitire*
- *GCs – amenajări salubritate*
- *GCe – stații epurare*

***TE** – zona pentru echipare tehnico-edilitară*

***T** – zona pentru turism*

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

L – ZONA PENTRU LOCUINȚE

A) Generalități

– *funcțiunea predominantă – locuirea*
– *funcțiuni complementare – IS,SP,C,TE*

B) utilizare funcțională

utilizări premise: – locuințe individuale P, D+P, P+M, D+P+M
- *– locuințe individuale P+2*
- *– construcții şi amenajări pentru funcțiuni complementare*
- *– modernizări, supraetajări, întreținere*

– *utilizări permise cu condiții:*
  – *locuințe individuale, cu condiția existenței documentațiilor P.U.Z. sau P.U.D. în zonele haşurate*
  – *respectarea avizului geotehnic*
  – *respectarea regimului de aliniere, înălțime şi a indicatorilor P.O.T. şi C.U.T.*

– *utilizări interzise:*
  – *locuințe pe parcele ce nu îndeplinesc condiții de construibilitate*
  – *unități poluante sau cu riscuri tehnologice*
  – *respectarea interdicției temporare de construire până la întocmirea documentațiilor urbanistice de detaliu, acolo unde este cazul*

C) condiții de amplasare şi conformare a construcțiilor

Pentru condițiile de amplasare vezi reglementările din cap. 3 şi U.T.R.

IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII ŞI SERVICII

A) generalități

– *funcțiunea predominantă – instituții şi servicii de interes general*
– *funcțiuni complementare – Lm, Li, SP, C, TE.*

B) utilizare funcțională

– *utilizări permise: unități de interes public din categoria: învățământ, sănătate, administrație, cultură*
– *utilizări permise cu condiții:*
  – *întocmire de P.U.Z. sau P.U.D., după caz în zonele aflate în interdicție temporară de construire*
  – *elaborare de P.U.D. pentru obiectivele de utilitate publică*
  – *documentații specifice avizate şi aprobate pentru investiții din zonele protejate*
  – *rezolvarea şi amenajarea intersecțiilor prin studii aprobate*

– *utilizări interzise*
  – *unități poluante generatoare de noxe, trafic intens sau pericole tehnologice*
  – *amplasări de construcții cu caracter permanent fără elaborarea unor P.U.D. - uri*

C) condiții de amplasare şi conformare a construcțiilor

Pentru condițiile de amplasare vezi reglementările din cap. 3 anexa 2 şi U.T.R.

ID – ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ŞI DEPOZITARE

A) Generalități

– *funcțiunea predominantă: unități de producție industriale ID*
– *funcțiuni complementare: Cr, ISco, ISps, ISf, ISf, Ppp.*

B) utilizare funcțională

– *utilizări permise: unități productive şi de depozitare*
– *utilizări permise cu condiții*
  – *dezvoltarea activităților productive, prin stimularea inițiativei private pe terenurile puse sub interdicție temporară de construire, până la întocmirea documentațiilor P.U.Z. sau P.U.D.*
  – *rezolvarea circulațiilor şi a echipării tehnico-edilitare*

– utilizări interzise

– unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depăşeşte limitele parcelei
– amplasarea spre DN, DJ sau CF a activităților care, prin natura lor au aspect dezagreabil (depozite de deşeuri, combustibilii solizi). Astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale şi vor fi mascate prin perdele de protecție de vegetație înaltă şi medie

C) condiții de amplasare şi conformare a construcțiilor
Pentru condițiile de amplasare vezi reglementările din cap. II. şi U.T.R.

A – ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE

A) generalități
- *funcțiunea predominantă – unități de producție agro-zootehnice Asd, Az*
- *funcțiuni complementare – Cr, Isco, Isps, Isf, Isf, Ppp.*

B) utilizare funcțională
- *utilizări permise: unități agro-zootehnice*
- *utilizări permise cu condiții*

– dezvoltarea activităților productive, prin stimularea inițiativei private pe terenurile puse sub interdicție temporară de construire, până la întocmirea documentațiilor P.U.Z. şi P.U.D.
– rezolvarea circulațiilor şi a echipării tehnico-edilitare

- *utilizări interzise*

– realizarea micro-fermelor de creştere a animalelor în afara unităților agricole, organizate în zone funcționale, amenajate şi echipate special, pentru a evita poluarea aerului, solului şi a pânzei de apă freatică
– unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depăşeşte limitele parcelei
– amplasarea spre DN, DJ sau CF a activităților care prin natura lor au aspect dezagreabil (depozite de deşeuri, combustibilii solizi). Astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale şi vor fi mascate prin perdele de protecție de vegetație înaltă şi medie.

C) condiții de amplasare şi conformare a construcțiilor
Pentru condițiile de amplasare vezi reglementările din cap. II. şi U.T.R.

C – ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE

A) generalități
- *funcțiunea predominantă – căi de comunicație Cr*
- *funcțiuni complementare – servicii compatibile funcției de bază şi celelalte zone funcționale*

B) utilizare funcțională
- *utilizări permise: – unități ale întreprinderilor de transport*

– rețeaua de străzi în intravilan ce aparține domeniului public (clasele tehnice I-IV, proiectate conform STAS 10.144/1-80, revăzut şi modificat în 1989. Caracteristicile arterelor de circulație din localitățile urbane şi rurale

– garaje, spații de staționare, parcaje, platforme sau alveole carosabile pentru transport in comun
– trotuare, refugii şi alei pietonale
– benzi pentru bicicliști
– elemente de consolidare a părții carosabile
– amenajări intersecții
– benzi de aliniament, plantații joase mediane
– echipamente publice compatibile cu terenurile feroviare
– lucrări de terasament
– lucrări de perdele protective împotriva noxelor şi poluării fonice dinspre căile de comunicație

– utilizări permise cu condiții
– incintele unităților de transporturi şi garaje publice vor respecta măsurile şi normele admisibile de poluare şi de asigurare împotriva riscului de incendiu şi explozie

– utilizări interzise
– se interzice cuplarea cu clădiri de locuit
– se interzice orice construire în zonele marcate cu haşuri ca fiind sub interdicție temporară de construire în cazurile:
1. *trasee viitoare pentru căi de comunicație*
2. *amenajări intersecții până la precizarea soluțiilor definitive şi ridicarea interdicției temporare de construire*

C) condiții de amplasare şi conformare a construcțiilor
- *conform normelor specifice*
- *aspectul exterior nu va afecta caracterul zonei în care se amplasează*
- *pentru zona Cr caracteristicile parcelei, amplasarea, regimul de înălțime şi de aliniere şi indicii P.O.T. şi C.U.T. se stabilesc conform necesităților tehnice, normelor specifice şi cu respectarea reglementărilor din documentațiile de specialitate*
- *aspect exterior, se recomandă:*
  - *– noile clădiri sau amenajări nu vor afecta caracterul zonei*
  - *– imagine civilizată către drumul public*
  - *– parcaje publice cu plantații şi marcate cu garduri vii de 1,2 m înălțime*
- *distanțele ce vor respecta între diferitele tipuri de parcaje şi clădiri, conform "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" P. 132–193.*

SP – ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ŞI AGREMENT

A) generalități
- *funcțiunea predominantă: spații plantate sau naturale*
- *compusă din sub-zonele SPpp, SPs, SPn, SPa, Spu*
- *funcțiune ecologică: ameliorarea micro climatului şi combaterea poluării prin îmbunătățirea compoziției chimice a aerului (raportul O-CO2)*
- *funcțiune recreativă: sport, joc, agrement, odihnă*
- *funcțiuni complementare: L,IS, ID, A, GC, TE, C.*

B) utilizare funcțională
- *utilizări permise:*
  - *– amenajări de parcuri, squaruri, zone de agrement*

– amenajări sportive inclusiv dotări şi anexe

– zone, perdele şi benzi de protecție spre căi de comunicație rutieră, precum şi între zonele funcționale incompatibile, prin plantații rezistente la nocivități

– plantații decorative şi pentru odihnă în zona centrală

– menținerea întreținerea şi ameliorarea spațiilor verzi naturale existente în intravilan

– *utilizări permise cu condiții*

– construcții compatibile cu zona verde dar nu mai mult de 10–15% din suprafață, cu elaborarea prealabilă a documentației P.U.D. ce va fi supusă aprobărilor legale

– amenajarea şi reamenajarea zonelor de sport cu condiția elaborării P.U.D.

– amenajarea spațiilor plantate pe principii ecologice, cu vegetații perene, pentru asigurarea costurilor reduse de întreținere şi favorizarea ecosistemelor

– pentru orice fel de construcție se va solicita indicarea în documentația specifică a modului de tartare a spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice

– *utilizări interzise*

– se interzic construcțiile care conduc la degradarea peisajului şi a relațiilor de vecinătate

– sunt interzise exploatările terenului şi lucrările care produc degradarea cadrului natural şi dispariția vegetației

– se interzice depozitarea deşeurilor şi a gunoiului menajer în zonele plantate

C) condiții de amplasare şi conformare a construcțiilor

Criterii specifice de amplasare:

– *în zone cu vegetație bogată şi cadru natural pitoresc*
– *în zone nepoluate, lipsite de umiditate şi care nu prezintă pericol de inundabilitate*
– *accesibilitate la transportul în comun, asigurarea acceselor pietonale şi carosabile, a parcajelor*
– *suprafața ocupată de clădiri şi circulații să nu depăşească cumulat 15% din suprafață*
– *echipare edilitară şi salubritate*
– *aspectul exterior nu va afecta stilul peisagistic.*

Norme pentru:

– parc şi grădini publice: *5mp/locuitor/total populație*
raza de servire 1000-1500 m
suprafața deservită – localitate

– zone de agrement: *15ha/1000 loc*
raza de servire 25-30 km
suprafața deservită – localitate

DS – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

A) generalități

– funcțiunea predominantă: activități cu profil special DS

B) utilizare funcțională

– *utilizări permise: activități speciale şi locuințe de serviciu*
– *utilizări permise cu condiții:*

– se va ține seama de Ordinul M.L.P.A.T. nr, 126/D/1992
– privind aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar

C) condiții de amplasare şi conformare a construcțiilor

– *conform normelor specifice*
– *aspectul exterior nu va afecta caracterul zonei în care se amplasează*

GC – ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ

A) generalități

- *funcțiunea predominantă: construcții şi instalații necesare bunei gospodării a localității, cimitire, compusă din GCc, GCs, GCe*
- *funcțiuni complementare: L,ID,A,SP*

B) utilizare funcțională

- *utilizări permise: construcții, instalații şi terenuri necesare bunei gospodăriri a localității*
- *utilizări permise cu condiții:*
  - *– toate construcțiile şi instalațiile necesare bunei gospodăriri a localității cu condiția respectării documentelor cu caracter normativ şi directiv precum şi a soluțiilor şi a reglementărilor propuse în proiecte de specialitate*
  - *– cimitire şi stații de epurare cu condiția asigurării distanțelor de cca. 50 m respectiv 200 m şi a respectării unei distanțe de cca. 1000 m între rampa de gunoi şi zona protejată (vezi Norme de igienă privind mediul de viață al populației aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981/1994.)*

C) condiții de amplasare şi conformare a construcțiilor

- *caracteristicile parcelei, accesele, amplasarea construcțiilor, regimul de înălțime şi aliniere, cât şi indicii maximi admisibili de control – conf. necesităților tehnice şi normelor specifice*
- *la aspectul exterior se va urmări asigurarea mascării cu perdele de vegetație a incintelor vizibile dinspre drumurile publice*
- *amplasarea şi organizarea serviciului de salubritate, vezi cap. 2.1.1.*
- *se vor consulta şi Normele de igienă şi recomandările privind mediul de viață al populației aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997, precum şi H.G. nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecție sanitară.*

TE – ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ

A se vedea şi cap. III. Secțiunea a III-a, art. 27., 28. şi 29 din R.G.U.

A) generalități

- *funcțiunea predominantă: construcții şi amenajări aferente rețelelor tehnico-edilitare*
- *funcțiuni complementare: L,ID,A,SP,C.*

B) utilizare funcțională

- *utilizări permise: instituții coordonatoare în domeniu; construcții şi amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare (gospodărie de apă)*
- *utilizări permise cu condiții:*
  - *– construcții şi amenajări ce vor respecta documentele cu caracter normativ şi directiv precum şi soluțiile şi reglementările propuse în proiectele de specialitate*
- *utilizări interzise*
  - *– se interzic construcțiile şi lucrările care pot prejudicia zonele învecinate precum şi cele care pun în pericol cadrul natural*
  - *– sunt interzise construcțiile şi lucrările în domeniu fără asigurarea măsurilor protective înspre şi dinspre obiectivul de realizat conform normelor sanitare în vigoare.*

C) condiții de amplasare şi conformare a construcțiilor

- *se va avea în vedere caracterul zonei în care se amplasează*
- *caracteristicile parcelei, amplasarea construcțiilor, accesele, regimul de aliniere şi înălțime şi indicii P.O.T. şi C.U.T. se determină conform necesității tehnice şi normelor specifice*
- *se pun P.O.T. = 50%, C.U.T. = 1,5*

– *se vor consulta:*

– Legea Apelor nr. 107/1996

– H.G. 101/1997 pentru aprobare Normelor speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecție sanitară

– Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă şi a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

V – PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

***TA** – terenuri agricole*
***TF** – terenuri forestiere*
TH *– terenuri aflate permanent sub ape*
***TC** – terenuri ocupate de căi de comunicație*
***TN** – terenuri neproductive*
***TS** – terenuri cu destinație specială*

– *autorizarea executării construcțiilor şi amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile şi în condițiile stabilite de lege 50/1991, republicată*
– *autoritățile administrației locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activității agricole (conf. R.G.U. cap. II art. 3 pct. 1, 2)*
– *autorizarea executării construcțiilor şi amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice şi culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectare unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.*
– *Cabanele şi alte construcții şi amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform Ministerului Apelor, Pădurilor şi Protecției Mediului şi al Ministerului Turismului. (conf. R.G.U. art. 5 pct. 1,2)*
– *Pentru amplasarea şi autorizarea lucrărilor de utilitate publică se va proceda conform legislației în vigoare.*

Întocmit
Arh. Mirk L. Lilla

ANEXA NR. 1 LA REGULAMENT

Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității

1.1.- Construcții administrative

1.1.1.- Sediul Parlamentului

1.1.2.- Sediul Preşedinției

1.1.3.- Sediul Guvernului

1.1.4.- Sediul Curții Supreme de Justiție

1.1.5.- Sediul Curții Constituționale

1.1.6.- Sediul Consiliului Legislativ

1.1.7.- Sedii de ministere

Amplasament: capitala României, în zona centrala

1.1.8.- Sedii de prefecturi

1.1.9.- Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor şi ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale

Amplasament: municipii reşedința de județ, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

1.1.10. - Sedii de primării

Amplasament: municipii, oraşe sau comune, în zona centrală

1.1.11. - Sedii de partid - sediul central

Amplasament: capitala României, în zona centrala sau pe principalele artere de circulație

- filiale

Amplasament: municipii, oraşe, reşedinte de comună, în zona centralî sau pe principalele artere de circulație

1.1.12. - Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.

Amplasament: municipii, oraşe, reşedințe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

1.1.13. - Sedii de birouri

Amplasament: municipii, oraşe, rețedințe de comuna, în zona centrală, pe principalele artere de circulație sau în zone de interes.

1.2. - Construcții financiar-bancare

1.2.1. - Sediul Băncii Naționale a României - sediul central

Amplasament: capitala României, în zona centrală

Amplasament: sectoarele municipiului Bucureşti, municipii reşedință de județ, municipii, oraşe, în zona centrală

1.2.2. - Sedii de bănci - sediul central

Amplasament: capitala României, municipii reşedință de județ, ăn zona centrală

- filiale

Amplasament: sectoarele municipiului Bucureşti, municipii şi oraşe, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație

1.2.3. - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori şi mărfuri

Amplasament: în zona centrală/de interes.

1.3. - Construcții comerciale

1.3.1. - Comerț nealimentar

Amplasament: în zonele de interes comercial

1.3.2. - Magazin general

Amplasament: în zona centrală/zona rezidențială/centrul de cartier

** se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive*

1.3.3. - Supermagazin (supermarket)

Amplasament: în zona centrală/zona rezidențială/centrul de cartier

** se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive*
1.3.4. - Piață agroalimentară
Amplasament: în zona de interes comercial sau minimum 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială
1.3.5. - Comerț alimentar
Amplasament: în zona de interes comercial
** se va evita amplasarea în zonele puternic poluate*
1.3.6. - Alimentație publică
Amplasament: în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice şi de agrement
** se admite amplasarea la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului şi zgomotului*
1.3.7. - Servicii
Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement
** se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit*
** se interzice amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale*
1.3.8. - Autoservice
Amplasament: la limita zonei industriale
** se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo şi zonele de afluență a publicului.*
1.4. - Construcții de cult
1.4.1. - Lăcaşe de cult
Amplasament: alăturarea de lăcațe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale
1.4.2. – Mănăstiri
1.4.3. - Schituri
Amplasament: în afara localităților
** extinderea mănăstirilor vechi - monumente istorice - se va face cu respectarea prevederilor legale*
1.4.4. – Cimitire
Amplasament: la marginea localității
** extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.*
1.5. – Construcții de cultura
1.5.1. – Expoziții
1.5.2. – Muzee
1.5.3. – Biblioteci
1.5.4. – Cluburi
1.5.5. - Săli de reuniune
1.5.6. – Cazinouri
1.5.7. - Case de cultură
1.5.8. - Centre şi complexe culturale
1.5.9. – Cinematografe
1.5.10. - Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de papuşi
1.5.11. - Săli polivalente
Amplasament: în zona destinată dotarilor pentru cultură, educație sau în zona verde
** este posibila amplasarea în zona comercială, administrativă, religioasă sau de agrement*
** se va evita amplasarea în vecinătatea unităților poluante*
1.5.12. – Circ
Amplasament: în zona de agrement/zona verde.
1.6. – Construcții de învățământ
1.6.1. - Învățământ preşcolar (grădinițe)

Amplasament: în zonele rezidențiale, distanța maximă de parcurs 500m
1.6.2. - Şcoli primare
1.6.3. - Şcoli gimnaziale
1.6.4. – Licee
1.6.5. - Şcoli postliceale
1.6.6. - Şcoli profesionale
Amplasament: în zonele şi cartierele de locuit, distanța maximă de parcurs 1000m
1.6.7. - Învățământ superior
Amplasament: în funcție de condițiile şi exigențele profilului de învățământ.
1.7. - Construcții de sănătate
1.7.1. - Spital clinic universitar Amplasament: în campusurile universitare sau adiacent facultăților de profil
** se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)*
1.7.2. - Spital general (județean, orăşenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)
1.7.3. - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioşi, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare)
Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru sănătate, în funcție de profilul spitalului
** se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)*
1.7.4. - Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperari funcționale, centre psihiatrice)
Amplasament: în zone extraorășeneşti, în zone în care formele de relief şi vegetația permit crearea de zone verzi (parcuri, grădini etc.)
** se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)*
1.7.5. - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi]
Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe
1.7.6. - Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de naşteri, farmacie)
1.7.7. - Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de naşteri, farmacie)
Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe
** se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)*
1.7.8. - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii)
Amplasament: în cadrul unor construcții pentru sănătate sau independent, în funcție de profilul unității
1.7.9. - Crese si crese speciale pentru copii (cu 1, 2 ... , n grupe)
Amplasament: în cadrul unor construcții publice/locuințe
** se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)*
** se recomanda amplasarea în zone de relief şi cadru natural favorabil*
1.7.10. - Leagăn de copii Amplasament: în general în zone extraorășeneşti
** se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).*
1.8. – Construcții şi amenajări sportive
1.8.1. - Complexuri sportive
1.8.2. – Stadioane
1.8.3. - Săli de antrenament pentru diferite sporturi
Amplasament: în zone verzi, nepoluate, şi pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă
1.8.4. - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)
1.8.5. - Patinoare artificiale Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive şi de agrement
1.8.6. - Poligoane pentru tir
1.8.7. – Popicării

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate, şi pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.
1.9. – Construcţii de agrement
1.9.1. - Locuri de joacă pentru copii
Amplasament: în cadrul zonei de locuit
** se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote puternice şi de vibraţii (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu)*
1.9.2. - Parcuri
1.9.3. - Scuaruri
Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomote puternice şi de vibraţii (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu).
1.10. – Construcţii de turism
*1.10.1. - Hotel *---******
*1.10.2. - Hotel-apartament *---******
*1.10.3. - Motel *---***
*1.10.4. - Vile **---******
Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate
** se pot amplasa şi în vecinătatea altor dotări turistice*
** se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu)*
*1.10.5. - Bungalouri *---****
Amplasament: în perimetrul campingurilor, satelor de vacanță sau ca spații complementare unităților hoteliere
*1.10.6. - Cabane categoria *---****
Amplasament: în zone montane, rezervaţii naturale, în apropierea staţiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic
*1.10.7. - Campinguri *---*****
*1.10.8. - Sate de vacanță **---****
Amplasament: în locuri pitoreşti, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum şi de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turiştilor (linii de înaltă tensiune, terenuri sub nivelul mării, zone inundabile).
1.11. – Construcții de locuințe
Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producatoare de noxe, zgomote puternice şi vibraţii (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

UNITĂȚI DE ÎNVĂȚĂMÂNT *ANEXA NR.2*

A se vedea şi anexa nr. 1- 1.6 din R.G.U.

Principii:
- *cuplarea, în măsura posibilităților a unităților de niveluri diferite(de ex: şcoală+grădiniță)*
- *asigurarea spațiilor verzi şi de joacă*
- *favorizarea conlucrării cu amenajările sportive*
- *evitarea amplasării la arterele de trafic intens (în special greu)- în caz contrar se vor practica retrageri de cel puțin 40,0 m față de axul drumului*
- *asigurarea accesabilității la transportul public*
- *conlucrarea cu alte unități de interes public (Iss; Isc;Isct; Isco; Ps; Pp)*

Reguli
- *evitarea amplasării în vecinătatea surselor de poluare*
- *evitarea terenurilor improprii construirii*
- *asigurarea acceselor pietonale şi carosabile*
- *asigurarea echipării tehnico-edilitare*
- *asigurarea condițiilor de igienă şi protecția împotriva incendiilor*
- *retrageri de min. 20,0 m față de aliniament*
- *asigurarea parcajelor*
- *parcela va avea forma unui poligon regulat şi un front stradal de min. 50,0 m*

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafață deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Grădinițe	populație preşcolari 3-6 ani normă 4-6 locuri/100loc.	zone 1000-6000 locuitori	300-500 5" mers pe jos	22 mp
Şcoli primare şi Gimnaziale	populație şcolarizare obligatorie 7-14 ani; normă 12-15 locuri/100loc.	zone 3000-12000 locuitori	500-1000 m 15"mers pe jos	15-20 mp
Licee	populație 15-18 ani normă 4-6 elevi/100loc.	zone peste 15000 locuitori	1000 m	18-20 mp
Şcoli Profesionale	populație 15-18 ani normă 4-6 elevi/100loc.	localitate teritoriu	1000-1500 m 15" mers pe jos 30" cu transp. public	15-20 mp
Şcoli postliceale	populație 19-22 ani nenormat	oraş, teritoriu	Ne normabilă	20-25 mp
Instituții de Învățământ Superior	populație 19-24ani nenormat	oraş cu min.100000 loc. Teritoriu	Ne normabilă	25-50 mp

UNITĂȚI SANITARE

A se vedea şi Anexa nr. 1-1.7 din R.G.U.

Principii:

- accesabilitatea la transport public
- vecinătăți liniştite
- cuplarea unităților sanitare cu specializări diferite (după caz)
- posibilitatea conlucrării cu alte tipuri de instituții şi servicii publice (Isî; Isas; Sct; Isco)

Reguli:

- evitarea amplasării în zone poluate
- evitarea terenurilor improprii construirii
- asigurarea acceselor pietonale şi carosabile, diferențiate pentru personal şi pacienți
- echiparea tehnico-edilitară
- retrageri de min. 40,0 m față de axul drumului cu trafic intens
- retrageri necesare asigurării condițiilor de igienă şi de protecție împotriva incendiilor
- asigurarea parcajelor pentru public şi salariați
- amenajarea spațiilor plantate

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafață deservită	Raza de servire	Suprafața Minimă de Teren/loc.
Creşe	populație 0-3 ani normă 12-15 copii/1000loc.	zone 2000-6000 locuitori	200-300 m 5" mers pe jos	25 mp
Leagăne de copii, orfani şi abandonați	populație 0-6 ani	localitate teritoriu	Ne normabilă	50 mp
Dispensar uman 2-4 circumscripții	6000 consultanți/ an 1000 loc. (5000 loc/ circumscripție)	10000-20000 locuitori	1000-1200 m 20" mers pe jos	0,04 mp
Dispensar policlinic	total populație normă 7000 consultații/an/ 1000 locuitori	zonă, localitate 25000 locuitori	1000-1500 m 25" mers pe jos	Cca. 3,0 mp/ Consultație
Farmacie	populație totală normabil fcț. De necesități	zona cu cca. 5000 locuitori	500-1000 m 15" mers pe jos	20,0 mp/ 1000 locuitori
Spitale	total populație normă 1-2 paturi/1000 loc.	localitate teritoriu	Ne normabilă	50-200 mp/pat

UNITĂȚI PENTRU CULTURĂ

A se vedea şi Anexa nr. 1-1.7 din R.G.U.

Principii:

- vecinătăți liniştite
- cuplarea unităților de cultură cu diferite profile
- conlucrarea cu alte tipuri de instituții şi servicii publice (Isî; Isco; Ps)

Reguli:

- evitarea amplasării în vecinătatea unor surse de poluare şi pe terenuri improprii construirii
- asigurarea circulației carosabile şi pietonale
- echiparea tehnico-edilitară
- retrageri de min. 40,0 m față de axul drumului cu trafic intens
- retragerea față de aliniament şi de clădirile învecinate din rațiuni funcționale
- asigurarea evacuărilor şi protecției împotriva incendiului
- asigurarea parcajelor
- spații verzi şi plantate

Norma pentru:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafață Deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Bibliotecă publică	normă 7vol./loc. La zona deservită	3000-10000 Locuitori	800-1000 m	0,030 mp
Cinematograf	total populație zonă; normă 25-35 locuri/1000 locuitori	10000-30000 Locuitori	Ne normabilă	0,25 mp
Club	total populație normă 3-4 locuri/1000 locuitori	3000-10000 Locuitori	500-1000 m	0,10-0,20 mp
Teatru	total populație normă 5000 locuri/1000 locuitori	50000-150000 Locuitori	Ne normabilă	0,10 mp

UNITĂȚI COMERCIALE, DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ŞI PRESTĂRI SERVICII

A se vedea şi Anexa nr. 1-1.7 din R.G.U.

Principii:

- *amplasarea ierarhizată pe trepte de complexitate*
- *alegerea zonelor cu vad comercial*
- *accesibilitate la transport public*
- *conlucrarea cu alte tipuri de instituții şi servicii publice sau unități şi zone de producție*

Reguli:

- *amplasarea în zone compatibile*
- *evitarea terenurilor improprii construirii*
- *asigurarea acceselor pietonale şi carosabile pentru cumpărători şi pentru aprovizionare*
- *echiparea tehnico-edilitară*
- *retragerea construcției după caz, față de aliniament şi vecinătăți în scopul asigurării aprovizionării şi protecției împotriva incendiilor*
- *asigurarea parcajelor şi depozitărilor*
- *amenajarea de spații verzi, plantate, dalaje, mobilier urban*

Notă:

Se propune autorizarea de chioşcuri comerciale, cu caracter provizoriu şi numai cu elaborare P.U.D., mai ales pe domeniul public şi cu respectarea următoarelor condiții:

- *neafectarea rețelelor tehnico-edilitare, a traseelor pietonale şi a spațiilor plantate*
- *să fie realizate din materiale uşoare, cu facilități de montare şi demontare, cu aspect estetic deosebit şi caracter unitar*
- *să nu producă cantități mari de deşeuri şi să aibă asigurate spații de depozitare închise ale acestora*
- *modalități de aprovizionare lesnicioasă fără incomodarea circulației pietonale şi carosabile*
- *să nu producă disconfort (aspect exterior, poluare fonică, olfactivă, vizuală etc.)*

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafață deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Complex Comercial comerț alimentar şi nealimentar Alimentație publică şi servicii de solicitare Frecventă	total populație normă 200 mpAdc/ 1000 locuitori	zonă 2000-5000 locuitori	300-500 m 5 min. mers pe jos	0,50 mp
Centru comercial comerț alimentar şi nealimentar Alimentație publică şi servicii de solicitare Periodică	total populație normă 135 mpAdc/ 1000 locuitori	zonă 6000-12000 locuitori	500-1000 m 15 min. mers pe jos	0,65 mp
Magazin Universal comerț alimentar şi nealimentar de folosință rară Alimentație publică	total populație normă 300 mpAdc/ 1000 locuitori locuitori	localitate cu min.30000 locuitori teritoriu	Ne normabil	0,35 mp
Piață agro.-Alimentară	total populație normă 120 mpAdc/ 1000 locuitori	localitate teritoriu min.7000 locuitori	nenormabilă	0,20 mp
Stație service Auto	total populație	localitate	Ne normabilă	0,12 mp

CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE, FINANCIAR-BANCARE ŞI ASIGURĂRI

A se vedea şi Anexa nr. 1-1.1 şi 1.2 din R.G.U.

Principii:

- *asigurarea accesabilității la transport public*
- *amplasarea după importanță (zonă centrală*
- *conlucrare cu alte funcțiuni(Iss; Isco; CC; I)*

Reguli:

- *evitarea amplasării în zone poluate sau pe terenuri improprii construirii*
- *amplasarea în zone compatibile; zona centrală sau alte centre de interes public*
- *accese pietonale şi carosabile*
- *echipare tehnico-edilitară*
- *retrageri de min. 40,0 m față de axul drumurilor cu trafic intens*
- *retrageri necesare ale construcțiilor pentru asigurarea salubrizării şi intervenției în caz de cutremur, incendiu etc.*
- *asigurarea parcajelor*
- *spații verzi plantate decorative, mobilier urban*

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafață Deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Sedii birouri firme	total populație	conform interesului public	Ne normabil	0,05 mp
Clădiri ale administrației locale	total populație normă 3-4 angajați/ 1000 locuitori	localitate	Ne normabil	0,1 mp

UNITĂȚI DE CULT

A se vedea şi Anexa nr.1 – 1.4 din R.G.U.

Principii:

- *accesabilitate la transport public*
- *vecinătăți liniştite*
- *cuplarea cu instituții administrative legate de practicarea cultelor (după caz)*
- *conlucrarea cu unități şi servicii publice (Iss; Isî; Isc; Isas; Isps)*

Reguli:

- *amplasarea în zone compatibile*
- *evitarea zonelor poluate sau a terenurilor improprii construirii*
- *asigurarea acceselor pietonale şi carosabile*
- *echiparea după caz cu rețele tehnico-edilitare*
- *orientare față de punctele cardinale*
- *asigurarea parcajelor*
- *spații verzi şi plantate*

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafață deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Biserică parohială	populație aparținând aceleiaşi confesiuni normă un preot/ 500 familii	1500-3000 locuitori	500 m	0,8-0,9 mp/ enoriaş
Casă de rugăciuni	un pastor/ 200 persoane	funcție de numărul de credincioşi	300-1000 m	0,9 mp
Catedrală	populație totală aparținând aceleiaşi confesiuni nenormat	localitate cu peste 100000 locuitori	Ne normabil	0,8-1,5 mp
Cimitire	populație totală	total localitate	Ne normabil	2,0-2,5 m

UNITĂȚI PENTRU TURISM

A se vedea şi Anexa nr. 1-1.10 din R.G.U.

Principii:

- *vecinătăți liniştite, de preferință în apropierea spațiilor verzi*
- *accesabilitate la transport şi comunicații*
- *conlucrarea cu unități comerciale şi de alimentație publică, cu instituții culturale şi alte amenajări pentru sport şi loasir*

Reguli:

- *evitarea amplasării în preajma surselor poluante, pe terenuri inundabile sau instabile*
- *asigurarea acceselor pietonale şi carosabile separate pentru turişti şi pentru zonele de serviciu*
- *echipare tehnico-edilitară*
- *asigurarea parcajelor*
- *spații verzi, plantații decorative, dalaje, mobilier urban etc.*

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafață deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Hotel	populație în deplasare (turism, afaceri) normă 8-15 locuri/1000 locuitori	localitate teritoriu	Ne normabil	50-150 mp
Motel	populație în deplasare normă 5locuri/1000 locuitori	localitate teritoriu	Ne normabil	75-100 mp
Camping	populație în deplasare turism	localitate teritoriu	Ne normabil	100 mp

Notă: Pentru condițiile de amplasare în teritoriu (POT,CUT), orientare accese carosabile se recomandă consultarea R.G.U. – Anexele nr.2,nr.3, nr.4, nr.5 şi nr.6 şi respectiv cap.2.2.1 şi cap 3.5 din prezentul regulament.

UNITĂȚI DE SPORT ŞI AGREMENT

A se vedea şi Anexa nr.1-1.8 şi1.9 din R.G.U.

Principii:

- *accesibilitate pietonală şi carosabilă, inclusiv la transportul public*
- *cuplarea amenajărilor sportive diferite*
- *conlucrarea cu alte funcțiuni urbane (ISî; ISs;Isco; L; I/A; P)*

Reguli:

- *evitarea amplasării în vecinătatea unor surse poluante*
- *evitarea terenurilor inundabile, instabile, mlăştinoase*
- *amplasarea preferențială în zone specializate*
- *asigurarea acceselor pietonale şi carosabile*
- *echiparea tehnico-edilitară*
- *asigurarea parcajelor*
- *spații verzi şi plantate funcție de tipul amenajărilor*

Norme pentru:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafață deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Spații amenajate pentru joc şi sport aferente Locuirii	Total populație din zonă	1000-15000 locuitori	300-500 m 15 min. mers pe jos	1,0-1,3 mp
Amenajări sportive pentru Învățământ	total populație vârstă 7-18 ani norme diferențiat pe forme de învățământ	3000-20000 locuitori	500-1000 m 15 min. mers pe jos	6,5 mp
Stadioane (orientarea Terenurilor pe direcția N-S cu devieri de max. 15 grade	total populație	localitate teritoriu	Ne normabil	4,0-6,0 mp

PRESCRIPȚII SPECIFICE PENTRU FIECARE TIP DE U.T.R.

Prescripțiile specifice se elaborează pentru fiecare tip de U.T.R. după cum a fost denumit. Prevederile regulamentului se grupează in următoarele capitole:

I. - Caracterul zonei - generalități
- *Funcțiunea dominantă*
- *Funcțiuni complementare*

II - Utilizare funcțională
- *Utilizări permise*
- *Utilizări permise cu condiții (interdicții temporare)*
- *Utilizări interzise (interdicții permanente).*

III - Condiții de amplasare, echipare şi conformare a construcțiilor

1. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii
- *Orientarea față de punctele cardinale*
- *Amplasarea față de aliniament*
- *Amplasarea în interiorul parcelei*
- *Amplasarea față de drumurile publice*
- *Amplasarea față de căile ferate*

2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- *Accese carosabile*
- *Accese pietonale*

3. Reguli cu privire la echiparea edilitară
- *Racordarea la rețelele publice edilitare existente*
- *Realizarea de rețele edilitare*

4. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi construcțiilor
- *Parcelarea*
- *Înălțimea construcțiilor*
- *Aspectul exterior al construcțiilor*
- *Indici admisibili:*
- *procentul de ocupare a terenului (P.O.T.)*
- *coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.)*

5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi şi împrejmuiri
- *Spații verzi*
- *Împrejmuiri*

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ
U.T.R. I SAT GĂLĂUȚAŞ ZONA NORDICĂ – NUȚENI TOLEŞENI

DESCRIEREA *Cuprinde zona U.T.R. I cu funcțiunea dominantă de locuire, Lm,cuprinde zona dotări pentru servicii IS, Isco,Isst, ISps IS construcții parter, parter şi mansardă, cuprinde zona destinată spațiilor verzi, agrement şi sport, plantații rurale, funcțiuni complementare sunt Cr căi de comunicație rutieră, Cf căi de comunicație feroviară,GC, TE cuprinde terenuri agricole, cuprinde zona industrială în partea nord vestică.*

DELIMITARE *Cuprinde zona U.T.R.I din cadrul localității Gălăuțaşzona sat Nuțeni şi zona sat Toleşeni delimitat la nord, vest şi est de limita intravilanului, la sud vest de U.T.R. II din cadrul localității Gălăuțaşzona nord vestică sat Plopişiar la sud est de U.T.R. III din cadrul localității Gălăuțaşzona nord estică.*

REGLEMENTĂRI

Permisiuni

- se pot autoriza construcții de locuințe individuale regim de înălțime D+P, D+P+M şi servicii

- modernizări, mansardări, întreținere

- dotări pentru servicii cu regim de înălțime de P, P+M complementare funcțiunii de locuit

- se va avea în vedere la autorizarea construcțiilor ca înălțimea acestora să nu depăşească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului propus.

- se pot autoriza construcții cu funcțiuni turistice, unități de alimentație publică .

- Construcții comerciale; comerț nealimentar şi alimentar, pentru acestea se vor prevedea spații verzi şi plantate 2-5% din suprafața totală a terenului

- Alimentație publică, se admite amplasarea şi la parterul locuințelor cu condiția asigurării totale a aburului,mirosului şi zgomotului

- se pot autoriza construcții pentru agrement şi sport, zone verzi amenajate, plantații rurale.

- *se pot autoriza construcții pentru deservirea turismului unități de cazare, pensiuni turistice, amenajări, zone verzi*
- *se pot autoriza construcții pentru gospodărie comunală pentru echipare edilitară*
- *în zona industrială se pot autoriza servicii, depozite unități industriale mici*
- *pentru construcțiile industriale şi agro zootehnice vor fi prevăzute spații verzi şi aliniamente cu rol de protecție în funcție de categoria acestora dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.*
- *se va avea în vedere protejarea prin perdele de protecție față de zona de locuit*

Interdicții temporare de construire

- *interdicțiile de construire îşi pierd valabilitatea în momentul eliminării cauzelor ce le-au determinat*
- *pentru construcțiile noi în intravilan se vor respecta POT şi CUT în funcție de mărimea loturilor*
- *pentru zona nordică nu sunt prevăzute interdicții temporare de construibilitate.*

Restricții

- este interzisă amplasarea de unități mari de producție sau depozite unități care produc nocivități de orice natură

- *orice activitate poluantă*
- *construcții noi cu destinații comerciale sau turistice care nu se încadrează ca volumetrie şi forme arhitecturale în cadrul construit din zonă*

- *construcţii provizorii de orice natură – inclusiv chioşcuri*
- *panouri publicitare de dimensiuni mari*
- *este interzisă folosirea azbocimentului la acoperiri de tip şarpantă la frontul stradal*
- *pentru protecţia resurselor de apă:- este interzisă evacuarea de ape uzate în apele subterane, utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloid-menajer sau cu conținut periculos*
- *zonele de protecţie sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilesc de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice iar în zonele de protecţie instituite sunt interzise depozitarea şi folosirea de îngrăşăminte, pesticide sau alte substanțe periculoase*

Orientare față de punctele cardinale

- respectarea normelor de însorire si iluminat natural prin orientarea corecta a construcțiilor conform cerințelor funcționale;
- *durata minima de însorire 1h si jumătate ore la solstițiul de iarna sau 2h in perioada februarie -21 octombrie;*

Aliniament *- Aliniamentul este definit în sensul prezentei propuneri de reglementări ca fiind linia de demarcație între domeniul public şi proprietatea privată*

- aşezarea clădirilor se va face retrase de frontul stradal cu minimum 3 m, cu realizarea unor grădini frontale între clădire şi gardul spre stradă (în cazul drumurilor nou create.

Amplasarea în interiorul parcelei

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale şi posterioare ale parcelei conform codului civil

- având în vedere că este vorba de o zonă pentru care sunt caracteristice construcțiile răsfirate în cadrul unor loturi mari de teren se va urmării păstrarea caracterului zonei.

Amplasarea față de drumurile publice

- *realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații, în orice scop se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea şi autorizarea executării construcțiilor şi numai cu acordul prealabil al administratorului drumului*
- *se va asigura amplasamentul pentru lucrări conexe, utilități*
- *Prospectul stradal se va amenaja cu rigole de scurgere şi trotuar pentru pietoni*
- *la delimitarea parcelelor destinate amplasării de construcții care presupun acces de la drumul naațional DN 12, respectiv de la drumurile comunale se va avea în vedere rezervarea unor suprafețe de teren necesare realizării echipării edilitare.*
- *Zonele de protecție pentru DN12 sunt de 22m de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului. Având în vedere că drumul național traversează o porțiune mică din intravilanul comunei Gălăuțaşprecum şi carcterul zonei pe care o traversează situată între râul Mureşrespectiv dealurile din partea nord estică în zonă nu este posibilă realizarea de drumuri colectoare.*
- *Pe zona drumului național nu s-au propus extinderi ale intravilanului.*

Amplasarea față de căile ferate

- *în zona de protecție a căii ferate se interzice amplasarea activităților poluante sau/şi cu pericol de explozie,înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei şi a semnelor feroviare,depozitele de deşeuri menajere, depozitele de materiale refolosibile, construcții ce necesită săpături adânci cum ar fi stații de*

epurare, bazine de retenție, iazuri, lacuri de acumulare, construcții placate cu materiaale strălucitoare.

- *în zona de protecție care este de 100m din axul liniei de cale ferată se va solicita obligatoriu avizul CNCF"CFR"-SA.*
- *În zona de protecție strictă a căii ferate adică 20 m de la axa căii ferate sunt interzise amplasarea de construcții cu excepția celor destinate funcționării caii ferate şi cu acordul autorităților interesate în domeniu.*

Accese carosabile

- Pentru asigurarea construibilității oricăror parcele se va urmări ca pentru fiecare din acestea sa fie asigurat un acces carosabil de minimum 4.00m dintr-o circulație publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Accese pietonale *- accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun-rulant) – conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.*
- se va sigura obligatoriu trotuar de cel puțin o parte a drumului cu lățimea de 1,00-1,20m ,iar în dreptul ieşirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt şi rotunjit la colțuri;
- în dreptul stațiilor de transport în comun şi a trecerilor de pietoni, lățimea trotuarelor poate fi majorată corespunzător aglomerării pietonilor şi prevederilor din STAS 10144/6-89 (cel mult până la dublarea lățimii curente).

Parcelarea *- se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor şi trama stradală determină caracterul specific al zonei.*
- În caz de re-parcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante etc.) şi cu respectarea prevederilor legale din Codul civil dar nu mai mici de 500 mp.

Regim de înălțime *- parter, parter şi mansardă, demisol, parte şi mansardă*
- *la clădirile tradiționale mansardarea se va realiza în spațiul podului existent .*
- *regim de înălțime mediu Rmh= aria desfăşurată/aria construită*

Măsuri P.S.I *- pentru toate categoriile de construcții şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu a autospecialelor cu lățimea de 3,80m şi înălțimea de 4,20m.*
- distanțele minime necesare în caz de incendiu vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu
- accesele şi pasajele carosabile nu trebuie obstrucționate prin mobilier urban şi trebuie păstrate libere în permanență.
- Se vor respecta distanțele minime de siguranță din tabelul 2.2.2 din normativ P 118-99 şi se vor amplasa astfel încât să nu permită propagarea incendiilor pe o perioadă de timp normată, sau în cazul prăbuşirii să nu afecteze obiectele învecinate

Caracteristici arhitecturale

- realizarea unei arhitecturi moderne cu respectarea unor caracteristici ale arhitecturii locale şi prelucrarea unor detalii specifice.
- *arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al străzii*
- *raportul de plin-gol va urmări caracterul zonei*
- *pe fațadele către stradă se interzice executarea de suprafețe vitrate de mari dimensiuni*

- forma golurilor - raportul între lățime şi înălțime va fi cea tradițională (cu formă dominant verticală)

- Toate construcțiile vor avea acoperiş de tip şarpantă

Se interzice: *- executarea tâmplăriilor din PVC sau metalice*

- utilizarea improprie a materialelor

- utilizarea elementelor din inox, sau alte metale strălucitoare

- executarea pe fațade a placajelor ceramic, a suprafețelor metalice, a decorațiilor cu oglinzi

- utilizarea la vopsirea fațadelor sau a acoperişurilor a culorilor stridente

- utilizarea la învelitoare a țiglelor şi plăcilor metalice, precum şi a plăcilor ondulate transparente din plastic

Procent de ocupare a terenului şi coeficient de utilizare a ternului pentru zona de locuințe

- *P.O.T. suprafață construită/suprafață totală*
- *C.U.T. suprafață desfăşurată/suprafață totală*
- *Pentru loturi până la 300 mp POT=40% şi CUT=0,8*
- *Pentru loturi între 300 şi 500 mp POT=30% şi CUT=0,6*
- *Pentru loturi peste 500 mp POT=25% şi CUT=0,4*

Frontul la stradă al parcelelor va fi de min. 8 m pentru locuințe înşiruite şi de min. 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate, nu se admit parcelări mai mici de 500 mp

Procentul de ocupare a terenului maxim pentru construcții şi amenajări sportive va fi de :

- *50% pentru construcții şi amenajări sportive*
- *20% pentru alei, drumuri şi parcaje*
- *30% pentru spații verzi*

Pentru zona unități industriale şi agricole

- P.O.T. – suprafața construită/ suprafața totală x100=50%

- C.U.T. – suprafața desfăşurată/suprafața totală =1,5

Spații verzi şi îmbunătățire ambientală

- folosirea materialelor finisajelor de calitate, evitarea culorilor țipătoare refacerea sau re-finisarea fațadelor, regândirea iluminatului public, realizarea micro-mobilierului urban, plantații şi zone verzi pentru confort vizual

Împrejmuiri *- Împrejmuiri transparente sau opace, decorative sau gard viu cu condiția ca acestea să nu deranjeze arhitectura fațadelor, percepția vizuală asupra întregului (materiale recomandate piatră şi lemn). În cazul împrejmuirilor la care se va realiza soclu acesta nu va depăşii h=0,60 m iar gardul către frontul stradal nu va depăşii h= 1,80 iar către limitele laterale vecinătăți h=2,00m.*

- împrejmuirile se vor trata arhitectural în corelare cu stilul arhitectural al clădirilor aflate pe parcelă sau cu cele proiectate

Observații: *În zona U.T.R I nu se regăsesc monumente de arhitectură , şi nici monumente ale naturii. În zona U.T.R. I în extravilan se regăseşte o zonă cu interdicție definitivă de construibilitate şi anume o zona cu alunecări de teren precum şi două zone cu inundabilitate. În aceste perimetre sunt interzise orice fel de construcții. În cadrul perimetrului sunt permise doar lucrări de ameliorare şi stopare a fenomenului cu acordul autorităților. Pentru vecinătățile acestor zone se va solicita studiu geotehnic iar în cazul apariției acestor fenomene şi în afara perimetrului stabilit nu se vor elibera autorizații de construire. În zona U.T.R. I în zona de protecție a căii ferate se va solicita aviz din partea autorităților interesate. În zona de protecție strictă a căii ferate adică 20 m de la axa căii ferate sunt interzise amplasarea de construcții cu excepția celor destinate funcționării caii ferate şi cu acordul autorităților interesate în domeniu.*

U.T.R. II SAT GĂLĂUȚAŞ ZONA NORD VESTICĂ- SAT PLOPIŞ

DESCRIEREA *Cuprinde zona U.T.R. II zona nord vestică a localității Gălăuțaşsat Plopişcu funcțiunea dominantă de locuire, Lm, zonă servicii IS ISco, ISst, ISps, IS construcții parter, parter şi mansardă, cuprinde zona verde pentru agrement şi sport, plantații rurale, parc funcțiuni complementare sunt C, GC, TE, SPp, C căi comunicație rutieră, Cf căi de comunicație feroviară,cuprinde terenuri agricole, cuprinde zonă industrială.*

DELIMITARE *Cuprinde zona U.T.R.II din cadrul localității Gălăuțaşsat Plopiş, zona nord vestică delimitat la vest, nord şi sud de limita intravilanului la est de U.T.R.I zona nordică a localității Gălăuțaş iar la sud est de UTR III zona nord estică a localității Gălăuțaş.*

REGLEMENTĂRI

Permisiuni *Construcții comerciale; comerț nealimentar şi alimentar, pentru acestea se vor prevedea spații verzi şi plantate 2-5% din suprafața totală a terenului*

- *dotări pentru instituții şi servicii cu regim de înălțime de P, P+M complementare funcțiunii de locuit*
- *se pot autoriza construcții de locuințe individuale regim P, P+M, D+P+M,*
- *modernizări, mansardări, întreținere*
- *dotări pentru servicii cu regim de înălțime P, D+P+M complementare funcțiunii de locuit*
- *se pot autoriza construcții pentru deservirea turismului unități de cazare, pensiuni turistice, amenajări, zone verzi*
- *se va avea în vedere la autorizarea construcțiilor ca înălțimea acesteia să nu depăşească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului propus*
- *anexe gospodăreşti de creştere a animalelor, utilizări agricole şi depozitare însă numai în partea posterioară a lotului*
- *se pot autoriza construcții pentru gospodărie comunală pentru echipare edilitară*
- *în zona industrială se pot autoriza servicii, depozite unități industriale mici*
- *pentru construcțiile industriale şi agro zootehnice vor fi prevăzute spații verzi şi aliniamente cu rol de protecție în funcție de categoria acestora dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.*
- *se va avea în vedere protejarea prin perdele de protecție față de zona de locuit*
- *zona pentru gospodărie comunală va cuprinde sub-zona GCe stații epurare*

Interdicții temporare de construire

- *interdicțiile de construire îşi pierd valabilitatea în momentul eliminării cauzelor ce le-au determinat*
- *pentru construcțiile noi în intravilan se vor respecta POT şi CUT în funcție de mărimea loturilor*
- *pentru zona U.T.R. II sunt prevăzute zone cu interdicție temporară de construibilitate pentru care se vor elabora planuri urbanistice zonale, cu funcțiunile de zonă pentru servicii, zonă verde pentru agrement şi sport, zonă pentru locuințe iar pentru elaborarea planurilor urbanistice zonale suprafețele nu vor fi mai mici de 1,00ha.*

Restricții *- este interzisă amplasarea de unități mari de producție sau depozite unități care produc nocivități de orice natură, care depăşesc limitele de poluare ale parcelei*

- *panouri publicitare de dimensiuni mari*
- *este interzisă folosirea azbocimentului la acoperiri de tip şarpantă la frontul stradal*
- *depozite en-gros*
- *zonele de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilesc de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice iar în zonele de protecție instituite sunt interzise depozitarea şi folosirea de îngrăşăminte, pesticide sau alte substanțe periculoase*

Orientare față de punctele cardinale

- respectarea normelor de însorire si iluminat natural prin orientarea corecta a construcțiilor conform cerințelor funcționale;

Aliniament

- Aliniamentul este definit în sensul prezentei propuneri de reglementări ca fiind linia de demarcație între domeniul public şi proprietatea privată

- aşezarea clădirilor se va face retrase de frontul stradal cu minimum 3 m, cu realizarea unor grădini frontale între clădire şi gardul spre stradă (în cazul drumurilor nou create)

- în zonele construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul construcțiilor existente

- în cazul parcelelor aşezate îndepărtat de stradă (în sistem organic) se permite aşezarea clădirilor în mod liber ținând cont de vecinătăți.

Amplasarea în interiorul parcelei

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale şi posterioare ale parcelei conform codului civil

- de preferință se mențin neschimbate dimensiunile şi formele actuale ale parcelelor mai ales în zonele construite compact şi care determină o anumită tipologie în cadrul localității.

Amplasarea față de drumurile publice

- realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații, în orice scop se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea şi autorizarea executării construcțiilor şi numai cu acordul prealabil al administratorului drumului

- se va asigura amplasamentul pentru lucrări conexe, utilități

- Prospectul stradal se va amenaja cu rigole de scurgere şi trotuar pentru pietoni

- la delimitarea parcelelor destinate amplasării de construcții care presupun acces de la drumurile comunale se va avea în vedere rezervarea unor suprafețe de teren necesare realizării echipării edilitare.

Zonele de protecție pentru drumurile comunale sunt de 18m de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului.

Amplasarea față de căile ferate

- *în zona de protecție a căii ferate se interzice amplasarea activităților poluante sau/şi cu pericol de explozie,înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei şi a semnelor feroviare,depozitele de deşeuri menajere, depozitele de materiale refolosibile, construcții ce necesită săpături adânci cum ar fi stații de epurare, bazine de retenție, iazuri, lacuri de acumulare, construcții placate cu materiaale strălucitoare.*
- *în zona de protecție care este de 100m din axul liniei de cale ferată se va solicita obligatoriu avizul CNCF"CFR"-SA.*

- *În zona de protecție strictă a căii ferate adică 20 m de la axa căii ferate sunt interzise amplasarea de construcții cu excepția celor destinate funcționării caii ferate şi cu acordul autorităților interesate în domeniu.*

Accese carosabile

- Pentru asigurarea construibilității oricăror parcele se va urmări ca pentru fiecare din acestea sa fie asigurat un acces carosabil de minimum 4.00m dintr-o circulație publica în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Accese pietonale *- accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun-rulant) – conform prevederilor NP. 051.*

- se va sigura obligatoriu trotuar de cel puțin o parte a drumului cu lățimea de 1,00-1,20m ,iar în dreptul ieşirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt şi rotunjit la colțuri;

- în dreptul stațiilor de transport în comun şi a trecerilor de pietoni, lățimea trotuarelor poate fi majorată corespunzător aglomerării pietonilor şi prevederilor din STAS 10144/6-89 (cel mult până la dublarea lățimii curente).

Parcelarea *- se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor şi trama stradală determină caracterul specific al zonei.*

- În caz de re-parcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante etc.) şi cu respectarea prevederilor legale din Codul civil dar nu mai mici de 500 mp.

Regim de înălțime *- parter, parter şi mansardă, demisol, parte şi mansardă*

regim de înălțime mediu Rmh= aria desfăşurată/aria construită

- *la clădirile tradiționale mansardarea se va realiza în spațiul podului existent .*

Măsuri P.S.I *- pentru toate categoriile de construcții şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu a autospecialelor cu lățimea de 3,80m şi înălțimea de 4,20m.*

- distanțele minime necesare în caz de incendiu vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu

- accesele şi pasajele carosabile nu trebuie obstrucționate prin mobilier urban şi trebuie păstrate libere în permanență.

- Se vor respecta distanțele minime de siguranță din tabelul 2.2.2 din normativ P 118-99 şi se vor amplasa astfel încât să nu permită propagarea incendiilor pe o perioadă de timp normată, sau în cazul prăbuşirii să nu afecteze obiectele învecinate

Caracteristici arhitecturale

- realizarea unei arhitecturi moderne cu respectarea unor caracteristici ale arhitecturii locale şi prelucrarea unor detalii specifice.

- arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al străzii

- raportul de plin-gol va urmări caracterul zonei

- *pe fațadele către stradă se interzice executarea de suprafețe vitrate de mari dimensiuni*

- forma golurilor - raportul între lățime şi înălțime va fi cea tradițională (cu formă dominant verticală)

- Toate construcțiile vor avea acoperiş de tip şarpantă

- se vor folosii forme de acoperiş simple cu direcția principală a coamei perpendiculară pe linia străzii

Se interzice: - *executarea tâmplăriilor din PVC sau metalice*
- *utilizarea improprie a materialelor*
- *utilizarea elementelor din inox, sau alte metale strălucitoare*
- *executarea pe fațade a placajelor ceramice, a placajelor de piatră, a suprafețelor metalice, a decorațiilor cu oglinzi*
- *utilizarea la vopsirea fațadelor sau a acoperişurilor a culorilor stridente*
- *utilizarea la învelitoare a țiglelor şi plăcilor metalice, precum şi a plăcilor ondulate transparente din plastic*

Procent de ocupare a terenului şi coeficient de utilizare a ternului pentru zona de locuințe

- *P.O.T. suprafață construită/suprafață totală*
- *C.U.T. suprafață desfăşurată/suprafață totală*
- *Pentru loturi până la 300 mp POT=40% şi CUT=0,8*
- *Pentru loturi între 300 şi 500 mp POT=30% şi CUT=0,6*
- *Pentru loturi peste 500 mp POT=25% şi CUT=0,4*

Frontul la stradă al parcelelor va fi de min. 8 m pentru locuințe înşiruite şi de min. 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate, nu se admit parcelări mai mici de 500 mp.

Procentul de ocupare a terenului maxim pentru construcții şi amenajări sportive va fi de :

- *50% pentru construcții şi amenajări sportive*
- *20% pentru alei, drumuri şi parcaje*
- *30% pentru spații verzi*

Pentru zona unități industriale şi agricole

- *P.O.T. – suprafața construită/ suprafața totală x100=50%*
- *C.U.T. – suprafața desfăşurată/suprafața totală =1,5*

Spații verzi şi îmbunătățire ambientală

- folosirea materialelor finisajelor de calitate, evitarea culorilor țipătoare refacerea sau re-finisarea fațadelor, regândirea iluminatului public, realizarea micro-mobilierului urban, plantații şi zone verzi pentru confort vizual

Împrejmuiri *- Împrejmuiri transparente sau opace, decorative sau gard viu cu condiția ca acestea să nu deranjeze arhitectura fațadelor, percepția vizuală asupra întregului (materiale recomandate piatră şi lemn)*
- împrejmuirile se vor trata arhitectural în corelare cu stilul arhitectural al clădirilor aflate pe parcelă sau cu cele proiectate

- *se interzice realizarea porților şi împrejmuirilor din beton, metal, sârmă ghimpată şi alte materiale străine zonei*
- *se va urmării realizarea unui caracter unitar la împrejmuiri materiale recomandate piatră şi lemn iar soclul din piatră nu va depăşii 0,60 m de la cota terenului. Înălțimea gardurilor la frontul stradal nu va depăşii h=1,80 m, iar către vecinătăți h= 2,00m.*

Observații: *În zona U.T.R II nu se regăsesc monumente de arhitectură , şi nici monumente ale naturii. În cadru U.T.R II se regăsesc zone cu interdicție temporară de construibilitate până la elaborare P.U.Z. şi anume : (locuințe ,zonă servicii, zonă agrement, sport, zone verzi amenajate, rețele edilitare, drumuri). Pentru aceste zone se vor respecta condițiile de parcelare parcele minime de 500 mp şi drumuri propuse cu două sensuri de circulație de o parte trotuar şi de partea opusă şanț. Dimensiunile şi categoria drumului se vor stabili în funcție de destinația zonei şi densitatea traficului din zonă.*
În zona U.T.R. II în zona de protecție a căii ferate se va solicita aviz din partea autorităților interesate. În zona de protecție strictă a căii ferate adică 20 m de la axa căii ferate sunt interzise amplasarea de construcții cu excepția celor destinate funcționării caii ferate şi cu acordul autorităților interesate în domeniu.

U.T.R. III SAT GĂLĂUȚAŞ ZONA CENTRAL NORDICĂ

DESCRIEREA *Cuprinde zona U.T.R. III cu funcțiunea dominantă de industrie, şi ca funcțiune secundară cea de locuire Lm,cuprinde zona dotări pentru servicii IS, Isc, Isco,Isst, ISps ISa, ISi, ISs ICct construcții parter, parter şi mansardă funcțiuni complementare sunt SP, Cr căi de comunicație rutieră, Cf căi de comunicație feroviară,GC, TE cuprinde terenuri agricole.*

DELIMITARE *Cuprinde zona U.T.R.III din cadrul localității Gălăuțaşdelimitat la nord vest de UTR II, la nord est de UTR I la sud şi sud est de limita intravilanului, la sud vest de U.T.R. IV din cadrul localității Gălăuțaşzona centrală şi sudică.*

REGLEMENTĂRI

Permisiuni *-Construcții comerciale; comerț nealimentar şi alimentar, pentru acestea se vor prevedea spații verzi şi plantate 2-5% din suprafața totală a terenului*

- *Alimentație publică, se admite amplasarea şi la parterul locuințelor cu condiția asigurării totale a aburului,mirosului şi zgomotului*
- *Construcții de cult, alăturarea de lăcaşe noi de cult în incinta sau vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale şi cu acordul Ministerului Culturii şi Cultelor, construcțiile noi de cult se vor amplasa la marginea localității*
- *Construcții de cultură, amenajări sportive, construcții de agrement în zonele prevăzute în P.U.G. pentru agrement şi sport*
- *Construcții de sănătate*
- *dotări pentru instituții şi servicii cu regim de înălțime de P, P+M complementare funcțiunii de locuit*
- *se pot autoriza în zonă învățământ şi educație ISi, sănătate şi asistență socială ISs, cultură ISc, culte ISct, comerciale ISco, sport turism ISst şi prestări servicii Isps*
- *se pot autoriza construcții de locuințe individuale regim P, P+M, D+P+M,*
- *modernizări, mansardări, întreținere*
- *dotări pentru servicii cu regim de înălțime P, D+P+M complementare funcțiunii de locuit*
- *se pot autoriza construcții pentru gospodărie comunală pentru echipare edilitară*
- *în zona industrială se pot autoriza servicii, depozite unități industriale mici*
- *pentru construcțiile industriale şi agro zootehnice vor fi prevăzute spații verzi şi aliniamente cu rol de protecție în funcție de categoria acestora dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.*
- *se va avea în vedere protejarea prin perdele de protecție față de zona de locuit*

Interdicții temporare de construire

- *interdicțiile de construire îşi pierd valabilitatea în momentul eliminării cauzelor ce le-au determinat*
- *pentru construcțiile noi în intravilan se vor respecta POT şi CUT în funcție de mărimea loturilor*

Restricții *- este interzisă amplasarea de unități mari de producție sau depozite unități care produc nocivități de orice natură*

- *orice activitate poluantă*
- *construcții noi cu destinații comerciale sau turistice care nu se încadrează ca volumetrie şi forme arhitecturale în cadrul construit din zonă*

- *construcţii provizorii de orice natură – inclusiv chioşcuri*
- *panouri publicitare de dimensiuni mari*
- *este interzisă folosirea azbocimentului la acoperiri de tip şarpantă la frontul stradal*
- *pentru protecţia resurselor de apă:- este interzisă evacuarea de ape uzate în apele subterane, utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloid-menajer sau cu conținut periculos*
- *zonele de protecţie sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilesc de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice iar în zonele de protecţie instituite sunt interzise depozitarea şi folosirea de îngrăşăminte, pesticide sau alte substanțe periculoase*

Orientare față de punctele cardinale

- respectarea normelor de însorire si iluminat natural prin orientarea corecta a construcţiilor conform cerințelor funcționale;
- *durata minima de însorire 1h si jumătate ore la solstițiul de iarna sau 2h in perioada februarie -21 octombrie;*

Aliniament *- Aliniamentul este definit în sensul prezentei propuneri de reglementări ca fiind linia de demarcație între domeniul public şi proprietatea privată*

- aşezarea clădirilor se va face retrase de frontul stradal cu minimum 3 m, cu realizarea unor grădini frontale între clădire şi gardul spre stradă (în cazul drumurilor nou create.

Amplasarea în interiorul parcelei

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale şi posterioare ale parcelei conform codului civil

Amplasarea față de drumurile publice

realizarea în zona drumului public a oricărei construcţii sau instalaţii, în orice scop se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea şi autorizarea executării construcţiilor şi numai cu acordul prealabil al administratorului drumului

- se va asigura amplasamentul pentru lucrări conexe, utilități

- Prospectul stradal se va amenaja cu rigole de scurgere şi trotuar pentru pietoni

- la delimitarea parcelelor destinate amplasării de construcţii care presupun acces de la drumurile comunale precum se va avea în vedere rezervarea unor suprafețe de teren necesare realizării echipării edilitare.

Zonele de protecţie pentru drumurile comunale sunt de 18m de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului.

Amplasarea față de căile ferate

- *în zona de protecţie a căii ferate se interzice amplasarea activităţilor poluante sau/şi cu pericol de explozie,înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei şi a semnelor feroviare,depozitele de deşeuri menajere, depozitele de materiale refolosibile, construcţii ce necesită săpături adânci cum ar fi staţii de epurare, bazine de retenție, iazuri, lacuri de acumulare, construcţii placate cu materiaale strălucitoare.*
- *în zona de protecţie care este de 100m din axul liniei de cale ferată se va solicita obligatoriu avizul CNCF"CFR"-SA.*
- *În zona de protecţie strictă a căii ferate adică 20 m de la axa căii ferate sunt interzise amplasarea de construcţii cu excepția celor destinate funcționării caii ferate şi cu acordul autorităților interesate în domeniu.*

Accese carosabile

- Pentru asigurarea construibilității oricăror parcele se va urmări ca pentru fiecare din acestea sa fie asigurat un acces carosabil de minimum 4.00m dintr-o circulație publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Accese pietonale *- accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun-rulant) – conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.*
- se va sigura obligatoriu trotuar de cel puțin o parte a drumului cu lățimea de 1,00-1,20m ,iar în dreptul ieşirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt şi rotunjit la colțuri;
- în dreptul stațiilor de transport în comun şi a trecerilor de pietoni, lățimea trotuarelor poate fi majorată corespunzător aglomerării pietonilor şi prevederilor din STAS 10144/6-89 (cel mult până la dublarea lățimii curente).

Parcelarea *- se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor şi trama stradală determină caracterul specific al zonei.*
- În caz de re-parcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante etc.) şi cu respectarea prevederilor legale din Codul civil dar nu mai mici de 500 mp.

Regim de înălțime *- parter, parter şi mansardă, demisol, parte şi mansardă*
- *la clădirile tradiționale mansardarea se va realiza în spațiul podului existent .*
- *regim de înălțime mediu Rmh= aria desfăşurată/aria construită*

Măsuri P.S.I *- pentru toate categoriile de construcții şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu a autospecialelor cu lățimea de 3,80m şi înălțimea de 4,20m.*
- distanțele minime necesare în caz de incendiu vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu
- accesele şi pasajele carosabile nu trebuie obstrucționate prin mobilier urban şi trebuie păstrate libere în permanență.
- Se vor respecta distanțele minime de siguranță din tabelul 2.2.2 din normativ P 118-99 şi se vor amplasa astfel încât să nu permită propagarea incendiilor pe o perioadă de timp normată, sau în cazul prăbuşirii să nu afecteze obiectele învecinate

Caracteristici arhitecturale

- realizarea unei arhitecturi moderne cu respectarea unor caracteristici ale arhitecturii locale şi prelucrarea unor detalii specifice.
- *arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al străzii*
- *raportul de plin-gol va urmări caracterul zonei*
- *pe fațadele către stradă se interzice executarea de suprafețe vitrate de mari dimensiuni*

- forma golurilor - raportul între lățime şi înălțime va fi cea tradițională (cu formă dominant verticală)
- Toate construcțiile vor avea acoperiş de tip şarpantă

Se interzice:
- *executarea tâmplăriilor din PVC sau metalice cu excepția celor situate în cadrul zonei industriale)*

- utilizarea improprie a materialelor
- utilizarea elementelor din inox, sau alte metale strălucitoare

- executarea pe fațade a placajelor ceramice, a placajelor de piatră, a suprafețelor metalice, a decorațiilor cu oglinzi

- utilizarea la vopsirea fațadelor sau a acoperişurilor a culorilor stridente

- utilizarea la învelitoare a țiglelor şi plăcilor metalice, precum şi a plăcilor ondulate transparente din plastic (țigle metalice fiind permise în cadrul zonei industriale)

- se interzice montarea către stradă a antenelor TV, parabole şi a agregatelor de climatizare

Procent de ocupare a terenului şi coeficient de utilizare a ternului pentru zona de locuințe

- *P.O.T. suprafață construită/suprafață totală*
- *C.U.T. suprafață desfăşurată/suprafață totală*
- *Pentru loturi până la 300 mp POT=40% şi CUT=0,8*
- *Pentru loturi între 300 şi 500 mp POT=30% şi CUT=0,6*
- *Pentru loturi peste 500 mp POT=25% şi CUT=0,4*

Frontul la stradă al parcelelor va fi de min. 8 m pentru locuințe înşiruite şi de min. 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate, nu se admit parcelări mai mici de 500 mp.

Procentul de ocupare a terenului maxim pentru construcții şi amenajări sportive va fi de :

- *50% pentru construcții şi amenajări sportive*
- *20% pentru alei, drumuri şi parcaje*
- *30% pentru spații verzi*

Pentru zona unități industriale şi agricole

- *P.O.T. – suprafața construită/ suprafața totală x100=50%*
- *C.U.T. – suprafața desfăşurată/suprafața totală =1,5*

Spații verzi şi îmbunătățire ambientală

- folosirea materialelor finisajelor de calitate, evitarea culorilor țipătoare refacerea sau re-finisarea fațadelor, regândirea iluminatului public, realizarea micro-mobilierului urban, plantații şi zone verzi pentru confort vizual

Împrejmuiri *- Împrejmuiri transparente sau opace, decorative sau gard viu cu condiția ca acestea să nu deranjeze arhitectura fațadelor, percepția vizuală asupra întregului (materiale recomandate piatră şi lemn). În cazul împrejmuirilor la care se va realiza soclu acesta nu va depăşii h=0,60 m iar gardul către frontul stradal nu va depăşii h= 1,80 iar către limitele laterale vecinătăți h=2,00m.*

- împrejmuirile se vor trata arhitectural în corelare cu stilul arhitectural al clădirilor aflate pe parcelă sau cu cele proiectate

Observații: *În zona U.T.R III nu se regăsesc monumente de arhitectură , şi nici monumente ale naturii. În zona U.T.R. III în zona de protecție a căii ferate se va solicita aviz din partea autorităților interesate. În zona de protecție strictă a căii ferate adică 20 m de la axa căii ferate sunt interzise amplasarea de construcții cu excepția celor destinate funcționării caii ferate şi cu acordul autorităților interesate în domeniu. În zona U.T.R. III în extravilan se regăseşte o zonă cu inundabilitate. În aceste perimetre sunt interzise orice fel de construcții. În cadrul perimetrului sunt permise doar lucrări de ameliorare şi stopare a fenomenului cu acordul autorităților. Pentru vecinătățile acestor zone se va solicita studiu geotehnic iar în cazul apariției acestor fenomene şi în afara perimetrului stabilit nu se vor elibera autorizații de construire. În zona U.T.R. III există o zonă cu interdicție definitivă de construibilitate în incinta SC Colemn SA unde se află halda de steril care a fost ecologizată cu o suprafață totală de 1064 mp. În acestă zonă sunt interzise autorizarea de orice fel de construcții.*

U.T.R. IV SAT GĂLĂUȚAŞ ZONA CENTRALĂ ŞI SUDICĂ

DESCRIEREA *Cuprinde zona U.T.R. IV zona centrală a localității Gălăuțaşcu funcțiunea dominantă de locuire, Lm, precum şi zona blocurilor cu regim de înălțime P+4, zonă servicii IS, Isc, Isco,Isst, ISps ISa, ISi, ISs ICct construcții parter, parter şi mansardă, cuprinde zona verde , zonă de agrement şi sport funcțiuni complementare sunt C, GC, TE, SPp, Cr căi comunicație rutieră, Cf căi de comunicație feroviară, cuprinde terenuri agricole. Cuprinde mici zone agrozootehnice cuprinde zona pentru gospodărie comunală cimitire.*

DELIMITARE *Cuprinde zona U.T.R. IV din cadrul localității Gălăuțaşzona centrală şi sudică delimitat la vest, sud şi est de limita intravilanului, la nord vest de U.T.R. II zona nord vestică a localității Gălăuțaş, la nord est de U.T.R. III zona nord estică a localității Gălăuțaşiar la sud vest U.T.R. VII sat Gălăuțaş Pârâu zona nord estică.*

REGLEMENTĂRI

Permisiuni *sedii administrative pentru acestea se vor prevedea spații verzi cu rol decorativ minimum 15% din suprafața terenului.*

- *Construcții financiar bancare pentru acestea se vor prevedea spații verzi cu rol decorativ şi de protecție de minimum 10% din suprafața totală a terenului*
- *Construcții comerciale; comerț nealimentar şi alimentar, pentru acestea se vor prevedea spații verzi şi plantate 2-5% din suprafața totală a terenului*
- *Alimentație publică, se admite amplasarea şi la parterul locuințelor cu condiția asigurării totale a aburului,mirosului şi zgomotului*
- *Construcții de cult, alăturarea de lăcaşe noi de cult în incinta sau vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale şi cu acordul Ministerului Culturii şi Cultelor, construcțiile noi de cult se vor amplasa la marginea localității*
- *se pot autoriza construcții pentru gospodărie comunală şi de deservire a acestora în zonele destinate acestei funcțiuni.*
- *Construcții de cultură, amenajări sportive, construcții de agrement în zonele prevăzute în P.U.G. pentru agrement şi sport*
- *Construcții de sănătate*
- *dotări pentru instituții şi servicii cu regim de înălțime de P, P+M complementare funcțiunii de locuit*
- *se pot autoriza în zona centrală instituții şi servicii administrative ISa, învățământ şi educație ISi, sănătate şi asistență socială ISs, cultură ISc, culte ISct, comerciale ISco, financiar bancare ISf, sport turism ISst şi prestări servicii Isps*
- *se pot autoriza construcții de locuințe individuale regim P, P+M, D+P+M,*
- *modernizări, mansardări, întreținere*
- *dotări pentru servicii cu regim de înălțime P, D+P+M complementare funcțiunii de locuit*
- *se pot autoriza construcții pentru deservirea turismului unități de cazare, pensiuni turistice, amenajări, zone verzi*
- *se va avea în vedere la autorizarea construcțiilor ca înălțimea acesteia să nu depăşească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului propus*

- *Pentru zona centrală se va urmării păstrarea cât mai exactă a formelor şi finisajelor folosite: se permit refacerea învelitorilor dar numai cu țigle ceramice, schimbarea tâmplăriilor dar numai din lemn cu păstrarea formei şi dimensiunii celor originale. La aspectul exterior se va solicita fațadă cu trecerea culorilor pentru finisaje pe aceasta. Se va urmării păstrarea elementelor decorative originale de pe fațade respectiv cruci, coşuri de fum, aerisiri din tablă, burlane speciale, tâmplării, feronerii inscripții etc. Nu se admit culori țipătoare.*
- *La mansardările din centru se va păstra simplitate acoperişurilor.*
- *Reclamele vor fi în concordanță cu spiritul fațadelor.*
- *zona pentru gospodărie comunală va cuprinde sub-zona Gca gospodărie de apă respectiv Gcc cimitire.*

- anexe gospodăreşti de creştere a animalelor, utilizări agricole şi depozitare însă numai în partea posterioară a lotului

- se pot autoriza construcții pentru gospodărie comunală pentru echipare edilitară

- în zona unități agricole se pot autoriza servicii, utilaje agricole şi depozite, mici ferme zootehnice, unități industriale mici ce nu depăşesc limitele de poluare ale parcelei.

- pentru construcțiile industriale şi agro zootehnice vor fi prevăzute spații verzi şi aliniamente cu rol de protecție în funcție de categoria acestora dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

- se va avea în vedere protejarea prin perdele de protecție față de zona de locuit

Interdicții temporare de construire

- *interdicțiile de construire îşi pierd valabilitatea în momentul eliminării cauzelor ce le-au determinat*
- *pentru construcțiile noi în intravilan se vor respecta POT şi CUT în funcție de mărimea loturilor*
- *pentru zona U.T.R. IV sunt prevăzute zone cu interdicție temporară de construibilitate pentru care se vor elabora planuri urbanistice zonale, cu funcțiunile de zonă pentru servicii, zonă verde pentru agrement şi sport, zonă pentru locuințe iar pentru elaborarea planurilor urbanistice zonale suprafețele nu vor fi mai mici de 1,00ha.*

Restricții *- este interzisă amplasarea de unități mari de producție sau depozite unități care produc nocivități de orice natură, care depăşesc limitele de poluare ale parcelei*

- *panouri publicitare de dimensiuni mari*
- *este interzisă folosirea azbocimentului la acoperiri de tip şarpantă la frontul stradal*
- *depozite en-gros*
- *activități care pot provoca degradarea clădirilor tradiționale valoroase*
- *zonele de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilesc de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice iar în zonele de protecție instituite sunt interzise depozitarea şi folosirea de îngrăşăminte, pesticide sau alte substanțe periculoase*

Orientare față de punctele cardinale

- respectarea normelor de însorire si iluminat natural prin orientarea corecta a construcțiilor conform cerințelor funcționale;

Aliniament *- Aliniamentul este definit în sensul prezentei propuneri de reglementări ca fiind linia de demarcație între domeniul public şi proprietatea privată*

- aşezarea clădirilor se va face retrase de frontul stradal cu minimum 3 m, cu realizarea unor grădini frontale între clădire şi gardul spre stradă (în cazul drumurilor nou create)

- în zonele construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul construcțiilor existente

- în cazul parcelelor aşezate îndepărtat de stradă (în sistem organic) se permite aşezarea clădirilor în mod liber ținând cont de vecinătăți.

Amplasarea în interiorul parcelei

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale şi posterioare ale parcelei conform codului civil

- de preferință se mențin neschimbate dimensiunile şi formele actuale ale parcelelor mai ales în zonele construite compact şi care determină o anumită tipologie în cadrul localității.

Amplasarea față de drumurile publice

- realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații, în orice scop se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea şi autorizarea executării construcțiilor şi numai cu acordul prealabil al administratorului drumului

- se va asigura amplasamentul pentru lucrări conexe, utilități

- Prospectul stradal se va amenaja cu rigole de scurgere şi trotuar pentru pietoni

- la delimitarea parcelelor destinate amplasării de construcții care presupun acces de la drumurile comunale se va avea în vedere rezervarea unor suprafețe de teren necesare realizării echipării edilitare.

Zonele de protecție pentru drumurile comunale de 18m de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului.

Amplasarea față de căile ferate

- *în zona de protecție a căii ferate se interzice amplasarea activităților poluante sau/şi cu pericol de explozie,înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei şi a semnelor feroviare,depozitele de deşeuri menajere, depozitele de materiale refolosibile, construcții ce necesită săpături adânci cum ar fi stații de epurare, bazine de retenție, iazuri, lacuri de acumulare, construcții placate cu materiaale strălucitoare.*
- *în zona de protecție care este de 100m din axul liniei de cale ferată se va solicita obligatoriu avizul CNCF"CFR"-SA.*
- *În zona de protecție strictă a căii ferate adică 20 m de la axa căii ferate sunt interzise amplasarea de construcții cu excepția celor destinate funcționării caii ferate şi cu acordul autorităților interesate în domeniu.*

Accese carosabile

Străzile nou propuse în noile enclave cu locuințe individuale vor de categoria a III-a şi a IV- a în funcție de drumul la care se racordează.

- Pentru asigurarea construibilității oricăror parcele se va urmări ca pentru fiecare din acestea sa fie asigurat un acces carosabil de minimum 4.00m dintr-o circulație publica în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Accese pietonale *- accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun-rulant) – conform prevederilor NP. 051.*

- se va sigura obligatoriu trotuar de cel puțin o parte a drumului cu lățimea de 1,00-1,20m ,iar în dreptul ieşirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt şi rotunjit la colțuri;

- în dreptul stațiilor de transport în comun şi a trecerilor de pietoni, lățimea trotuarelor poate fi majorată corespunzător aglomerării pietonilor şi prevederilor din STAS 10144/6-89 (cel mult până la dublarea lățimii curente).

Parcelarea *- se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor şi trama stradală determină caracterul specific al zonei.*

- În caz de re-parcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante etc.) şi cu respectarea prevederilor legale din Codul civil dar nu mai mici de 500 mp.

Regim de înălțime *- parter, parter şi mansardă, demisol, parte şi mansardă*

- parter +4 etaje dar numai în zona blocurilor şi numai pentru construcții de blocuri (sau D+P+4)

regim de înălțime mediu Rmh= aria desfăşurată/aria construită

- la clădirile tradiționale mansardarea se va realiza în spațiul podului existent .

Măsuri P.S.I *- pentru toate categoriile de construcții şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu a autospecialelor cu lățimea de 3,80m şi înălțimea de 4,20m.*

- distanțele minime necesare în caz de incendiu vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu

- accesele şi pasajele carosabile nu trebuie obstrucționate prin mobilier urban şi trebuie păstrate libere în permanență.

- Se vor respecta distanțele minime de siguranță din tabelul 2.2.2 din normativ P 118-99 şi se vor amplasa astfel încât să nu permită propagarea incendiilor pe o perioadă de timp normată, sau în cazul prăbuşirii să nu afecteze obiectele învecinate

Caracteristici arhitecturale

- realizarea unei arhitecturi moderne cu respectarea unor caracteristici ale arhitecturii locale şi prelucrarea unor detalii specifice.

- arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al străzii

- raportul de plin-gol va urmări caracterul zonei

- pe fațadele către stradă se interzice executarea de suprafețe vitrate de mari dimensiuni

- forma golurilor - raportul între lățime şi înălțime va fi cea tradițională (cu formă dominant verticală)

- Toate construcțiile vor avea acoperiş de tip şarpantă

- se vor folosii forme de acoperiş simple cu direcția principală a coamei perpendiculară pe linia străzii

- La clădirile care au pe fațade elemente decorative din tencuială (ancadramente de fereastră, profilaturi orizontale, streşini profilate, etc): este obligatorie păstrarea acestor elemente.

- în cazul tâmplăriilor tradiționale valoroase, în funcție de valoarea arhitecturală a clădirii, precum şi în funcție de gradul de avariere a tâmplăriei se va avea în vedere următoarea ordine de priorități:

- *restaurarea tâmplăriei executată de către un specialist în domeniu*
- *refacerea parțială a tâmplăriei cu păstrarea şi remontarea elementelor decorative*

- *refacerea tâmplăriei din lemn cu păstrarea formei golului, a împărțirilor existente, cu refacerea elementelor decorative şi păstrarea tipului de finisaj (vopsitorie cu vopsele opace)*

Se interzice: - *executarea tâmplăriilor din PVC sau metalice cu excepția celor situate în cadrul zonei industriale)*

- utilizarea improprie a materialelor

- utilizarea elementelor din inox, sau alte metale strălucitoare

- executarea pe fațade a placajelor ceramice, a placajelor de piatră, a suprafețelor metalice, a decorațiilor cu oglinzi

- utilizarea la vopsirea fațadelor sau a acoperişurilor a culorilor stridente

- utilizarea la învelitoare a țiglelor şi plăcilor metalice, precum şi a plăcilor ondulate transparente din plastic (țigle metalice fiind permise în cadrul zonei industriale)

- construirea de lucarne agresive precum şi a balconaşelor la nivelul podului

- se interzice montarea către stradă a antenelor TV, parabole şi a agregatelor de climatizare

Procent de ocupare a terenului şi coeficient de utilizare a ternului pentru zona de locuințe

- *P.O.T. suprafață construită/suprafață totală*
- *C.U.T. suprafață desfăşurată/suprafață totală*
- *Pentru loturi până la 300 mp POT=40% şi CUT=0,8*
- *Pentru loturi între 300 şi 500 mp POT=30% şi CUT=0,6*
- *Pentru loturi peste 500 mp POT=25% şi CUT=0,4*

Frontul la stradă al parcelelor va fi de min. 8 m pentru locuințe înşiruite şi de min. 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate, nu se admit parcelări mai mici de 500 mp.

Procent de ocupare a terenului şi coeficient de utilizare a ternului pentru zona de blocuri:

- *P.O.T. suprafață construită/suprafață totală*
- *C.U.T. suprafață desfăşurată/suprafață totală*
- *POT=80% şi CUT=1*

Procentul de ocupare a terenului maxim pentru construcții şi amenajări sportive va fi de :

- 50% pentru construcții şi amenajări sportive

- 20% pentru alei, drumuri şi parcaje

- 30% pentru spații verzi

Pentru zona unități industriale şi agricole

- *P.O.T. – suprafața construită/ suprafața totală x100=50%*
- *C.U.T. – suprafața desfăşurată/suprafața totală =1,5*

Spații verzi şi îmbunătățire ambientală

- folosirea materialelor finisajelor de calitate, evitarea culorilor țipătoare refacerea sau re-finisarea fațadelor, regândirea iluminatului public, realizarea micro-mobilierului urban, plantații şi zone verzi pentru confort vizual

Împrejmuiri *- Împrejmuiri transparente sau opace, decorative sau gard viu cu condiția ca acestea să nu deranjeze arhitectura fațadelor, percepția vizuală asupra întregului (materiale recomandate piatră şi lemn)*

- împrejmuirile se vor trata arhitectural în corelare cu stilul arhitectural al clădirilor aflate pe parcelă sau cu cele proiectate

- *se interzice realizarea porților şi împrejmuirilor din beton, metal, sârmă ghimpată şi alte materiale străine zonei*
- *În zona centrală se va urmării realizarea unui caracter unitar la împrejmuiri materiale recomandate piatră şi lemn iar soclul din piatră nu va depăşii 0,60 m de*

la cota terenului. Înălțimea gardurilor la frontul stradal nu va depăşii h=1,80 m, iar către vecinătăți h= 2,00m.

Observații: : *În zona U.T.R IV se regăseşte monumentul de arhitectură Biserica de lemn "Adormirea Maicii Domnului" cod HR-II-m-B-12842 pentru care s-a propus un perimetru de protecție tranzitoriu de 200 m conform planşei anexate delimitat pe limita parcelelor cadastrale însă fără trecerea zonei de protecție peste calea ferată aceasta nefiind justificată. În perimetrul de protecție stabilit autorizațiile de construire se vor elibera numai cu acordul sau avizul Ministerului Culturii şi Cultelor a județului.*
În cadru U.T.R IV se regăsesc zone cu interdicție temporară de construibilitate până la elaborare P.U.Z. şi anume : (locuințe ,zonă agrement, sport, zone verzi amenajate, rețele edilitare, drumuri) Pentru aceste zone se vor respecta condițiile de parcelare parcele minime de 500 mp şi drumuri propuse cu două sensuri de circulație de o parte trotuar şi de partea opusă şanț. Dimensiunile şi categoria drumului se vor stabili în funcție de destinația zonei şi densitatea traficului din zonă. De asemenea se regăseşte cimitirul cu o zonă de protecție sanitară de 50m de la limita parcelei în care se instituie interdicție definitivă de construibilitate. Pentru clădirile existente în imediata vecinătate se permit lucrări de întreținere, mansardare şi reabilitare . Nu sunt permise construcții noi cu alte destinații decât cele care au ca scop deservirea funcțiunii existente.

U.T.R. V SAT GĂLĂUȚAŞ TRUP NORD ESTIC

DESCRIEREA *Cuprinde zona cu funcțiunea dominantă de locuire, Lm, construcții parter , funcțiuni complementare sunt C, TE cuprinde terenuri agricole,*

DELIMITARE *Cuprinde U.T.R. V zona trup nord estic al localității Gălăuțaşdelimitat la nord,est vest şi sud de limita intravilanului.*

Permisiuni *- se pot autoriza construcții de locuințe individuale şi servicii*
- modernizări, mansardări, întreținere
- dotări pentru servicii cu regim de înălțime de P, P+M complementare funcțiunii de locuit
- *Construcții comerciale; comerț nealimentar şi alimentar, pentru aceste se vor prevedea spații verzi şi plantate 2-5% din suprafața totală a terenului*
- *Alimentație publică, se admite amplasarea şi la parterul locuințelor cu condiția asigurării totale a aburului,mirosului şi zgomotului*
- *se pot autoriza construcții pentru deservirea turismului unități de cazare, pensiuni turistice, amenajări, zone verzi*

Interdicții temporare de construire
- *interdicțiile de construire îşi pierd valabilitatea în momentul eliminării cauzelor ce le-au determinat*
- *pentru construcțiile noi în intravilan se vor respecta POT şi CUT în funcție de mărimea loturilor*
- *pentru zona U.T.R. V nu sunt prevăzute zone cu interdicție temporară de construibilitate.*

Restricții *- este interzisă amplasarea de unități mari de producție sau depozite unități care produc nocivități de orice natură, care depăşesc limitele de poluare ale parcelei*
- *panouri publicitare de dimensiuni mari*
- *este interzisă folosirea azbocimentului la acoperiri de tip şarpantă la frontul stradal (camioane, autobuze, maşini agricole)*
- *stații de benzină*
- *depozite en-gros*
- *zonele de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilesc de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice iar în zonele de protecție instituite sunt interzise depozitarea şi folosirea de îngrăşăminte, pesticide sau alte substanțe periculoase*
- *pentru protecția resurselor de apă:- este interzisă evacuarea de ape uzate în apele subterane, utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloid-menajer sau cu conținut periculos*

Orientare față de punctele cardinale
- respectarea normelor de însorire si iluminat natural prin orientarea corecta a construcțiilor conform cerințelor funcționale;

Aliniament *- Aliniamentul este definit în sensul prezentei propuneri de reglementări ca fiind linia de demarcație între domeniul public şi proprietatea privată*
- aşezarea clădirilor se va face retrase de frontul stradal cu minimum 3 m, cu realizarea unor grădini frontale între clădire şi gardul spre stradă (în cazul drumurilor nou create)

Amplasarea în interiorul parcelei

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale şi posterioare ale parcelei conform codului civil

Amplasarea față de drumurile publice

- realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații, în orice scop se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea şi autorizarea executării construcțiilor şi numai cu acordul prealabil al administratorului drumului

- se va asigura amplasamentul pentru lucrări conexe, utilități

- Prospectul stradal se va amenaja cu rigole de scurgere şi trotuar pentru pietoni la delimitarea parcelelor destinate amplasării de construcții care presupun acces de la drumul comunal

- Zonele de protecție pentru drumul comunal sunt de 18m de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului.

Accese carosabile *- Pentru asigurarea construibilității oricăror parcele se va urmări ca pentru fiecare din acestea sa fie asigurat un acces carosabil de minimum 4.00m dintr-o circulație publica în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;*

Accese pietonale *- accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun-rulant) – conform prevederilor NP. 051.*

- se va sigura obligatoriu trotuar de cel puțin o parte a drumului cu lățimea de 1,00-1,20m ,iar în dreptul ieşirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt şi rotunjit la colțuri;

Parcelarea *- În caz de re-parcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante etc.) şi cu respectarea prevederilor legale din Codul civil dar nu mai mici de 500 mp.*

Regim de înălțime *- parter, parter şi mansardă, demisol, parte şi mansardă*
regim de înălțime mediu Rmh= aria desfăşurată/aria construită

Măsuri P.S.I. *- pentru toate categoriile de construcții şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu a autospecialelor cu lățimea de 3,80m şi înălțimea de 4,20m.*

- distanțele minime necesare în caz de incendiu vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu

- accesele şi pasajele carosabile nu trebuie obstrucționate prin mobilier urban şi trebuie păstrate libere în permanență.

- Se vor respecta distanțele minime de siguranță din tabelul 2.2.2 din normativ P 118-99 şi se vor amplasa astfel încât să nu permită propagarea incendiilor pe o perioadă de timp normată, sau în cazul prăbuşirii să nu afecteze obiectele învecinate

Caracteristici arhitecturale

- realizarea unei arhitecturi moderne cu respectarea unor caracteristici ale arhitecturii locale şi prelucrarea unor detalii specifice.

- pe fațadele către stradă se interzice executarea de suprafețe vitrate de mari dimensiuni

- Toate construcțiile vor avea acoperiş de tip şarpantă

Se interzice: *- utilizarea improprie a materialelor*

- utilizarea elementelor din inox, sau alte metale strălucitoare

- executarea pe fațade a placajelor ceramice, a placajelor de piatră, a suprafețelor metalice, a decorațiilor cu oglinzi

- utilizarea la vopsirea fațadelor sau a acoperişurilor a culorilor stridente

Procent de ocupare a terenului şi coeficient de utilizare a ternului pentru zona de locuințe

- *P.O.T. suprafață construită/suprafață totală*
- *C.U.T. suprafață desfăşurată/suprafață totală*
- *Pentru loturi până la 300 mp POT=30% şi CUT=0,6*
- *Pentru loturi între 300 şi 500 mp POT=18% şi CUT=0,36*
- *Pentru loturi peste 500 mp POT=20% şi CUT=0,4*

Frontul la stradă al parcelelor va fi de min. 8 m pentru locuințe înşiruite şi de min. 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate

Spații verzi şi îmbunătățire ambientală

- folosirea materialelor finisajelor de calitate, evitarea culorilor țipătoare refacerea sau re-finisarea fațadelor, regândirea iluminatului public, realizarea micro-mobilierului urban, plantații şi zone verzi pentru confort vizual

Împrejmuiri *- împrejmuirile se vor trata arhitectural în corelare cu stilul arhitectural al clădirilor aflate pe parcelă sau cu cele proiectate(materiale recomandate piatră şi lemn)*

Observații: *În zona U.T.R V nu se regăsesc monumente de arhitectură sau situri arheologice, şi nici monumente ale naturii declarate.*

U.T.R. VI SAT GĂLĂUȚAŞ ZONA TRUP SUD ESTIC

DESCRIEREA *Cuprinde zona U.T.R. VI cu funcțiunea dominantă de locuire, Lm,cuprinde zona dotări pentru servicii IS, Isco,ISst, ISps construcții parter, parter şi mansardă, cuprinde zona destinată spațiilor verzi, agrement şi sport, funcțiuni complementare sunt C, GC, TE cuprinde terenuri agricole.*

DELIMITARE *Cuprinde zona U.T.R. VI trup sud estic din cadrul localității Gălăuțaş delimitat la nord, vest, sud şi est de limita intravilanului.*

REGLEMENTĂRI

Permisiuni

- se pot autoriza construcții de locuințe individuale regim de înălțime D+P, D+P+M şi servicii

- modernizări, mansardări, întreținere

- dotări pentru servicii cu regim de înălțime de P, P+M complementare funcțiunii de locuit

- se va avea în vedere la autorizarea construcțiilor ca înălțimea acestora să nu depăşească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului propus.

- se pot autoriza construcții cu funcțiuni turistice,pensiuni turistice, unități de alimentație publică .

- Construcții comerciale; comerț nealimentar şi alimentar, pentru acestea se vor prevedea spații verzi şi plantate 2-5% din suprafața totală a terenului

- Alimentație publică, se admite amplasarea şi la parterul locuințelor cu condiția asigurării totale a aburului,mirosului şi zgomotului

- se pot autoriza construcții pentru agrement şi sport, zone verzi amenajate, plantații rurale.

Interdicții temporare de construire

- *interdicțiile de construire îşi pierd valabilitatea în momentul eliminării cauzelor ce le-au determinat*
- *pentru construcțiile noi în intravilan se vor respecta POT şi CUT în funcție de mărimea loturilor*
- *pentru zona trup sud estic se vor elabora planuri urbanistice zonale.*

Restricții

- este interzisă amplasarea de unități mari de producție sau depozite unități care produc nocivități de orice natură

- *orice activitate poluantă*
- *construcții noi cu destinații comerciale sau turistice care nu se încadrează ca volumetrie şi forme arhitecturale în cadrul construit din zonă*
- *construcții provizorii de orice natură – inclusiv chioşcuri*
- *panouri publicitare de dimensiuni mari*
- *este interzisă folosirea azbocimentului la acoperiri de tip şarpantă la frontul stradal*
- *pentru protecția resurselor de apă:- este interzisă evacuarea de ape uzate în apele subterane, utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloid-menajer sau cu conținut periculos*
- *zonele de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilesc de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice iar în zonele de protecție instituite sunt interzise depozitarea şi folosirea de îngrăşăminte, pesticide sau alte substanțe periculoase*

Orientare față de punctele cardinale

- respectarea normelor de însorire si iluminat natural prin orientarea corecta a construcțiilor conform cerințelor funcționale;

- durata minima de însorire 1h si jumătate ore la solstițiul de iarna sau 2h in perioada februarie -21 octombrie;

Aliniament *- Aliniamentul este definit în sensul prezentei propuneri de reglementări ca fiind linia de demarcație între domeniul public şi proprietatea privată*

- aşezarea clădirilor se va face retrase de frontul stradal cu minimum 3 m, cu realizarea unor grădini frontale între clădire şi gardul spre stradă (în cazul drumurilor nou create.

Amplasarea în interiorul parcelei

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale şi posterioare ale parcelei conform codului civil

Amplasarea față de drumurile publice

- *realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații, în orice scop se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea şi autorizarea executării construcțiilor şi numai cu acordul prealabil al administratorului drumului*
- *se va asigura amplasamentul pentru lucrări conexe, utilități*
- *Prospectul stradal se va amenaja cu rigole de scurgere şi trotuar pentru pietoni*
- *la delimitarea parcelelor destinate amplasării de construcții care presupun acces de la drumurile comunale se va avea în vedere rezervarea unor suprafețe de teren necesare pentru asigurarea lucrărilor edilitare în afara amprizei drumului.*

Accese carosabile

- Pentru asigurarea construibilității oricăror parcele se va urmări ca pentru fiecare din acestea sa fie asigurat un acces carosabil de minimum 4.00m dintr-o circulație publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Accese pietonale *- accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun-rulant) – conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.*

- se va sigura obligatoriu trotuar de cel puțin o parte a drumului cu lățimea de 1,00-1,20m ,iar în dreptul ieşirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt şi rotunjit la colțuri;

- în dreptul stațiilor de transport în comun şi a trecerilor de pietoni, lățimea trotuarelor poate fi majorată corespunzător aglomerării pietonilor şi prevederilor din STAS 10144/6-89 (cel mult până la dublarea lățimii curente).

Parcelarea *- se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor şi trama stradală determină caracterul specific al zonei.*

- În caz de re-parcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante etc.) şi cu respectarea prevederilor legale din Codul civil dar nu mai mici de 500 mp.

Regim de înălțime *- parter, parter şi mansardă, demisol, parte şi mansardă*

- *la clădirile tradiționale mansardarea se va realiza în spațiul podului existent .*
- *regim de înălțime mediu Rmh= aria desfăşurată/aria construită*

Măsuri P.S.I *- pentru toate categoriile de construcții şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu a autospecialelor cu lățimea de 3,80m şi înălțimea de 4,20m.*

- distanțele minime necesare în caz de incendiu vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu

- accesele şi pasajele carosabile nu trebuie obstrucționate prin mobilier urban şi trebuie păstrate libere în permanență.

- Se vor respecta distanțele minime de siguranță din tabelul 2.2.2 din normativ P 118-99 şi se vor amplasa astfel încât să nu permită propagarea incendiilor pe o perioadă de timp normată, sau în cazul prăbuşirii să nu afecteze obiectele învecinate

Caracteristici arhitecturale

- realizarea unei arhitecturi moderne cu respectarea unor caracteristici ale arhitecturii locale şi prelucrarea unor detalii specifice.

- arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al străzii

- raportul de plin-gol va urmări caracterul zonei

- *pe fațadele către stradă se interzice executarea de suprafețe vitrate de mari dimensiuni*

- forma golurilor - raportul între lățime şi înălțime va fi cea tradițională (cu formă dominant verticală)

- Toate construcțiile vor avea acoperiş de tip şarpantă

- se vor folosii forme de acoperiş simple cu direcția principală a coamei perpendiculară pe linia străzii

- La clădirile care au pe fațade elemente decorative din tencuială (ancadramente de fereastră, profilaturi orizontale, streşini profilate, etc): este obligatorie păstrarea acestor elemente.

- în cazul tâmplăriilor tradiționale valoroase, în funcție de valoarea arhitecturală a clădirii, precum şi în funcție de gradul de avariere a tâmplăriei se va avea în vedere următoarea ordine de priorități:

- *restaurarea tâmplăriei executată de către un specialist în domeniu*
- *refacerea parțială a tâmplăriei cu păstrarea şi remontarea elementelor decorative*
- *refacerea tâmplăriei din lemn cu păstrarea formei golului, a împărțirilor existente, cu refacerea elementelor decorative şi păstrarea tipului de finisaj (vopsitorie cu vopsele opace)*

Se interzice:

- executarea tâmplăriilor din PVC sau metalice

- utilizarea improprie a materialelor

- utilizarea elementelor din inox, sau alte metale strălucitoare

- executarea pe fațade a placajelor ceramice, a placajelor de piatră, a suprafețelor metalice, a decorațiilor cu oglinzi

- utilizarea la vopsirea fațadelor sau a acoperişurilor a culorilor stridente

- utilizarea la învelitoare a țiglelor şi plăcilor metalice, precum şi a plăcilor ondulate transparente din plastic

- construirea de lucarne agresive precum şi a balconaşelor la nivelul podului

- se interzice montarea către stradă a antenelor TV, parabole şi a agregatelor de climatizare

Procent de ocupare a terenului şi coeficient de utilizare a ternului pentru zona de locuințe

- *P.O.T. suprafață construită/suprafață totală*
- *C.U.T. suprafață desfăşurată/suprafață totală*
- *Pentru loturi până la 300 mp POT=40% şi CUT=0,8*
- *Pentru loturi între 300 şi 500 mp POT=30% şi CUT=0,6*

- *Pentru loturi peste 500 mp POT=25% şi CUT=0,4*

Frontul la stradă al parcelelor va fi de min. 8 m pentru locuințe înşiruite şi de min. 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate, nu se admit parcelări mai mici de 500 mp

Procentul de ocupare a terenului maxim pentru construcții şi amenajări sportive va fi de :

- 50% pentru construcții şi amenajări sportive
- 20% pentru alei, drumuri şi parcaje
- 30% pentru spații verzi

Spații verzi şi îmbunătățire ambientală

- folosirea materialelor finisajelor de calitate, evitarea culorilor țipătoare refacerea sau re-finisarea fațadelor, regândirea iluminatului public, realizarea micro-mobilierului urban, plantații şi zone verzi pentru confort vizual

Împrejmuiri *- Împrejmuiri transparente sau opace, decorative sau gard viu cu condiția ca acestea să nu deranjeze arhitectura fațadelor, percepția vizuală asupra întregului (materiale recomandate piatră şi lemn). În cazul împrejmuirilor la care se va realiza soclu acesta nu va depăşii h=0,60 m iar gardul către frontul stradal nu va depăşii h= 1,80 iar către limitele laterale vecinătăți h=2,00m.*

- împrejmuirile se vor trata arhitectural în corelare cu stilul arhitectural al clădirilor aflate pe parcelă sau cu cele proiectate

Observații: *În zona U.T.R VI nu se regăsesc monumente de arhitectură , şi nici monumente ale naturii. În cadru U.T.R VI se regăsesc zone cu interdicție temporară de construibilitate până la elaborare P.U.Z. şi anume : (locuințe , servicii, zone verzi amenajate, rețele edilitare, drumuri)*
Pentru aceste zone se vor respecta condițiile de parcelare parcele minime de 500 mp şi drumuri propuse cu două sensuri de circulație de o parte trotuar şi de partea opusă şanț. Dimensiunile şi categoria drumului se vor stabili în funcție de destinația zonei şi densitatea traficului din zonă.

U.T.R. VII SAT GĂLĂUȚAŞ PÂRÂU ZONA NORD ESTICĂ

DESCRIEREA *Cuprinde zona U.T.R. VII cu funcțiunea dominantă de locuire, Lm,cuprinde zona dotări pentru servicii IS, Isco, ISps, ISs Isc, ISst construcții parter, parter şi mansardă, cuprinde zona destinată spațiilor verzi, agrement şi sport, funcțiuni complementare sunt C, GC, TE cuprinde terenuri agricole. Cuprinde mici unități industriale.*

DELIMITARE *Cuprinde zona U.T.R. VII din cadrul localității Gălăuțaş Pârâu zona nord estică delimitat la nord şi sud de limita intravilanului, la vest de U.T.R. VIII din cadrul localității Gălăuțaş Pârâu zona sud vestivă iar la est de U.T.R IV din cadrul localității Gălăuțaş zona centrală şi sudică.*

REGLEMENTĂRI

Permisiuni

- se pot autoriza construcții de locuințe individuale regim de înălțime D+P, D+P+M şi servicii
- modernizări, mansardări, întreținere
- dotări pentru servicii cu regim de înălțime de P, P+M complementare funcțiunii de locuit
- se va avea în vedere la autorizarea construcțiilor ca înălțimea acestora să nu depăşească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului propus.
- se pot autoriza construcții cu funcțiuni turistice, unități de alimentație publică .
- Construcții comerciale; comerț nealimentar şi alimentar, pentru acestea se vor prevedea spații verzi şi plantate 2-5% din suprafața totală a terenului
- Alimentație publică, se admite amplasarea şi la parterul locuințelor cu condiția asigurării totale a aburului,mirosului şi zgomotului
- se pot autoriza construcții pentru agrement şi sport, zone verzi amenajate, plantații rurale.

- *se pot autoriza sănătate şi asistență socială ISs, cultură ISc, comerciale ISco, şi prestări servicii Isps*

- în zona industrială se pot autoriza servicii, depozite unități industriale mici
- pentru construcțiile industriale şi agro zootehnice vor fi prevăzute spații verzi şi aliniamente cu rol de protecție în funcție de categoria acestora dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.
- se va avea în vedere protejarea prin perdele de protecție față de zona de locuit
- se pot autoriza construcții pentru gospodărie comunală pentru echipare edilitară

Interdicții temporare de construire

- *interdicțiile de construire îşi pierd valabilitatea în momentul eliminării cauzelor ce le-au determinat*
- *pentru construcțiile noi în intravilan se vor respecta POT şi CUT în funcție de mărimea loturilor*
- *pentru zona sud estică se vor elabora planuri urbanistice zonale pentru suprafețe desemnate în cadrul planşelor.*

Restricții

- este interzisă amplasarea de unități mari de producție sau depozite unități care produc nocivități de orice natură

- *orice activitate poluantă*
- *construcții noi cu destinații comerciale sau turistice care nu se încadrează ca volumetrie şi forme arhitecturale în cadrul construit din zonă*

- *construcţii provizorii de orice natură – inclusiv chioşcuri*
- *panouri publicitare de dimensiuni mari*
- *este interzisă folosirea azbocimentului la acoperiri de tip şarpantă la frontul stradal*
- *pentru protecţia resurselor de apă:- este interzisă evacuarea de ape uzate în apele subterane, utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloid-menajer sau cu conținut periculos*
- *zonele de protecţie sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilesc de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice iar în zonele de protecţie instituite sunt interzise depozitarea şi folosirea de îngrăşăminte, pesticide sau alte substanțe periculoase*

Orientare față de punctele cardinale

- respectarea normelor de însorire si iluminat natural prin orientarea corecta a construcțiilor conform cerințelor funcționale;
- *durata minima de însorire 1h si jumătate ore la solstițiul de iarna sau 2h in perioada februarie -21 octombrie;*

Aliniament *- Aliniamentul este definit în sensul prezentei propuneri de reglementări ca fiind linia de demarcație între domeniul public şi proprietatea privată*
- aşezarea clădirilor se va face retrase de frontul stradal cu minimum 3 m, cu realizarea unor grădini frontale între clădire şi gardul spre stradă (în cazul drumurilor nou create.

Amplasarea în interiorul parcelei

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale şi posterioare ale parcelei conform codului civil
- având în vedere că este vorba de o zonă în curs de dezvoltare de preferință se vor reparcela şi modifica dimensiunile şi formele actuale ale parcelelor care sunt caracteristice terenurilor agricole din extravilan.

Amplasarea față de drumurile publice

- *realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații, în orice scop se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea şi autorizarea executării construcțiilor şi numai cu acordul prealabil al administratorului drumului*
- *se va asigura amplasamentul pentru lucrări conexe, utilități*
- *Prospectul stradal se va amenaja cu rigole de scurgere şi trotuar pentru pietoni*
- *la delimitarea parcelelor destinate amplasării de construcții care presupun acces de la drumurile comunale se va avea în vedere rezervarea unor suprafețe de teren necesare pentru asigurarea lucrărilor edilitare în afara amprizei drumului.*

Accese carosabile

- Pentru asigurarea construibilității oricăror parcele se va urmări ca pentru fiecare din acestea sa fie asigurat un acces carosabil de minimum 4.00m dintr-o circulație publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Accese pietonale *- accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun-rulant) – conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.*
- se va sigura obligatoriu trotuar de cel puțin o parte a drumului cu lățimea de 1,00-1,20m ,iar în dreptul ieşirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt şi rotunjit la colțuri;

- în dreptul staţiilor de transport în comun şi a trecerilor de pietoni, lăţimea trotuarelor poate fi majorată corespunzător aglomerării pietonilor şi prevederilor din STAS 10144/6-89 (cel mult până la dublarea lăţimii curente).

Parcelarea *- se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor şi trama stradală determină caracterul specific al zonei.*

- În caz de re-parcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante etc.) şi cu respectarea prevederilor legale din Codul civil dar nu mai mici de 500 mp.

Regim de înălțime *- parter, parter şi mansardă, demisol, parte şi mansardă*

- *la clădirile tradiționale mansardarea se va realiza în spațiul podului existent .*
- *regim de înălțime mediu Rmh= aria desfăşurată/aria construită*

Măsuri P.S.I *- pentru toate categoriile de construcții şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu a autospecialelor cu lățimea de 3,80m şi înălțimea de 4,20m.*

- distanțele minime necesare în caz de incendiu vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu

- accesele şi pasajele carosabile nu trebuie obstrucționate prin mobilier urban şi trebuie păstrate libere în permanență.

- Se vor respecta distanțele minime de siguranță din tabelul 2.2.2 din normativ P 118-99 şi se vor amplasa astfel încât să nu permită propagarea incendiilor pe o perioadă de timp normată, sau în cazul prăbuşirii să nu afecteze obiectele învecinate

Caracteristici arhitecturale

- realizarea unei arhitecturi moderne cu respectarea unor caracteristici ale arhitecturii locale şi prelucrarea unor detalii specifice.

- *arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al străzii*
- *raportul de plin-gol va urmări caracterul zonei*
- *pe fațadele către stradă se interzice executarea de suprafețe vitrate de mari dimensiuni*

- forma golurilor - raportul între lățime şi înălțime va fi cea tradițională (cu formă dominant verticală)

- Toate construcțiile vor avea acoperiş de tip şarpantă

Se interzice:

- *executarea tâmplăriilor din PVC sau metalice (excepție fiind construcțiile mici din zonele industriale sau a fermelor)*
- *utilizarea improprie a materialelor*
- *utilizarea elementelor din inox, sau alte metale strălucitoare*
- *executarea pe fațade a placajelor ceramic, a suprafețelor metalice, a decorațiilor cu oglinzi*
- *utilizarea la vopsirea fațadelor sau a acoperişurilor a culorilor stridente*
- *utilizarea la învelitoare a țiglelor şi plăcilor metalice, precum şi a plăcilor ondulate transparente din plastic(excepție fiind pentru țiglele metalice construcțiile mici din zonele industriale sau a fermelor)*

Procent de ocupare a terenului şi coeficient de utilizare a ternului pentru zona de locuințe

- *P.O.T. suprafață construită/suprafață totală*
- *C.U.T. suprafață desfăşurată/suprafață totală*
- *Pentru loturi până la 300 mp* *POT=40% şi CUT=0,8*
- *Pentru loturi între 300 şi 500 mp* *POT=30% şi CUT=0,6*
- *Pentru loturi peste 500 mp* *POT=25% şi CUT=0,4*

Frontul la stradă al parcelelor va fi de min. 8 m pentru locuințe înşiruite şi de min. 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate, nu se admit parcelări mai mici de 500 mp

Procentul de ocupare a terenului maxim pentru construcții şi amenajări sportive va fi de :

- *- 50% pentru construcții şi amenajări sportive*
- *- 20% pentru alei, drumuri şi parcaje*
- *- 30% pentru spații verzi*

Pentru zona unități industriale şi agricole

- *P.O.T. – suprafața construită/ suprafața totală x100=50%*
- *C.U.T. – suprafața desfăşurată/suprafața totală =1,5*

Spații verzi şi îmbunătățire ambientală

- folosirea materialelor finisajelor de calitate, evitarea culorilor țipătoare refacerea sau re-finisarea fațadelor, regândirea iluminatului public, realizarea micro-mobilierului urban, plantații şi zone verzi pentru confort vizual

Împrejmuiri *- Împrejmuiri transparente sau opace, decorative sau gard viu cu condiția ca acestea să nu deranjeze arhitectura fațadelor, percepția vizuală asupra întregului (materiale recomandate piatră şi lemn). În cazul împrejmuirilor la care se va realiza soclu acesta nu va depăşii h=0,60 m iar gardul către frontul stradal nu va depăşii h= 1,80 iar către limitele laterale vecinătăți h=2,00m.*

- împrejmuirile se vor trata arhitectural în corelare cu stilul arhitectural al clădirilor aflate pe parcelă sau cu cele proiectate

Observații: *În zona U.T.R VII nu se regăsesc monumente de arhitectură , şi nici monumente ale naturii. În cadru U.T.R VII se regăseşte o zonă cu interdicție temporară de construibilitate până la elaborare P.U.Z. şi anume : (zonă agrement, zonă servicii, rețele edilitare, drumuri)*

În zonele de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă care se stabilesc de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice sunt interzise depozitarea şi folosirea de îngrăşăminte, pesticide sau alte substanțe periculoase

U.T.R. VIII SAT GĂLĂUȚAŞ PÂRÂU ZONA SUD VESTICĂ

DESCRIEREA *Cuprinde zona U.T.R. VIII zona sud vestică a localității Gălăuțaş Pârâu cu funcțiunea dominantă de locuire, Lm, zonă servicii IS, Isco, ISps, ISs Isc, ISst Isi, construcții parter, parter şi mansardă, cuprinde zona verde , zonă de agrement şi sport funcțiuni complementare sunt C, GC, TE, SPp, Cr căi comunicație rutieră, cuprinde terenuri agricole.*

DELIMITARE *Cuprinde zona U.T.R. VIII din cadrul localității Gălăuțaş Pârâu zona sud vestică delimitat la sud vest şi nord de limita intravilanului, la est de U.T.R. VII zona nord estică a localității Gălăuțaş Pârâu.*

REGLEMENTĂRI

Permisiuni .

- *Construcții financiar bancare pentru acestea se vor prevedea spații verzi cu rol decorativ şi de protecție de minimum 10% din suprafața totală a terenului*
- *Construcții comerciale; comerț nealimentar şi alimentar, pentru acestea se vor prevedea spații verzi şi plantate 2-5% din suprafața totală a terenului*
- *Alimentație publică, se admite amplasarea şi la parterul locuințelor cu condiția asigurării totale a aburului,mirosului şi zgomotului*
- *Construcții de cult, alăturarea de lăcaşe noi de cult în incinta sau vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale şi cu acordul Ministerului Culturii şi Cultelor, construcțiile noi de cult se vor amplasa la marginea localității*
- *Construcții de cultură, amenajări sportive, construcții de agrement în zonele prevăzute în P.U.G. pentru agrement şi sport*
- *Construcții de sănătate*
- *dotări pentru instituții şi servicii cu regim de înălțime de P, P+M complementare funcțiunii de locuit*
- *se pot autoriza în zona centrală instituții şi servicii învățământ şi educație ISi, sănătate şi asistență socială ISs, cultură ISc, culte ISct, comerciale ISco, financiar bancare ISf, sport turism ISst şi prestări servicii Isps*
- *se pot autoriza construcții de locuințe individuale regim P, P+M, D+P+M,*
- *modernizări, mansardări, întreținere*
- *dotări pentru servicii cu regim de înălțime P, D+P+M complementare funcțiunii de locuit*
- *se pot autoriza construcții pentru deservirea turismului unități de cazare, pensiuni turistice, amenajări, zone verzi*
- *se va avea în vedere la autorizarea construcțiilor ca înălțimea acesteia să nu depăşească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului propus*
- *Pentru zona centrală se va urmării păstrarea cât mai exactă a formelor şi finisajelor folosite: se permit refacerea învelitorilor dar numai cu țigle ceramice, schimbarea tâmplăriilor dar numai din lemn cu păstrarea formei şi dimensiunii celor originale. La aspectul exterior se va solicita fațadă cu trecerea culorilor pentru finisaje pe aceasta. Se va urmării păstrarea elementelor decorative originale de pe fațade respectiv cruci, coşuri de fum, aerisiri din tablă, burlane speciale, tâmplării, feronerii inscripții etc. Nu se admit culori țipătoare.*
- *La mansardările din centru se va păstra simplitate acoperişurilor.*
- *Reclamele vor fi în concordanță cu spiritul fațadelor.*

- *zona pentru gospodărie comunală va cuprinde sub-zona GCg gospodărie de apă*
- *anexe gospodăreşti de creştere a animalelor, utilizări agricole şi depozitare însă numai în partea posterioară a lotului*
- *se pot autoriza construcții pentru gospodărie comunală pentru echipare edilitară*

Interdicții temporare de construire

- *interdicțiile de construire îşi pierd valabilitatea în momentul eliminării cauzelor ce le-au determinat*
- *pentru construcțiile noi în intravilan se vor respecta POT şi CUT în funcție de mărimea loturilor*
- *pentru zona U.T.R. VIII sunt prevăzute zone cu interdicție temporară de construibilitate pentru care se vor elabora planuri urbanistice zonale, cu funcțiunile de zonă pentru servicii, zonă verde pentru agrement şi sport, iar pentru elaborarea planurilor urbanistice zonale suprafețele nu vor fi mai mici de 1,00ha.*

Restricții *- este interzisă amplasarea de unități mari de producție sau depozite unități care produc nocivități de orice natură, care depăşesc limitele de poluare ale parcelei*

- *panouri publicitare de dimensiuni mari*
- *este interzisă folosirea azbocimentului la acoperiri de tip şarpantă la frontul stradal*
- *depozite en-gros*
- *activități care pot provoca degradarea clădirilor tradiționale valoroase*
- *zonele de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilesc de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice iar în zonele de protecție instituite sunt interzise depozitarea şi folosirea de îngrăşăminte, pesticide sau alte substanțe periculoase*

Orientare față de punctele cardinale

- respectarea normelor de însorire si iluminat natural prin orientarea corecta a construcțiilor conform cerințelor funcționale;

Aliniament *- Aliniamentul este definit în sensul prezentei propuneri de reglementări ca fiind linia de demarcație între domeniul public şi proprietatea privată*

- aşezarea clădirilor se va face retrase de frontul stradal cu minimum 3 m, cu realizarea unor grădini frontale între clădire şi gardul spre stradă (în cazul drumurilor nou create)

- în zonele construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul construcțiilor existente

- în cazul parcelelor aşezate îndepărtat de stradă (în sistem organic) se permite aşezarea clădirilor în mod liber ținând cont de vecinătăți.

Amplasarea în interiorul parcelei

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale şi posterioare ale parcelei conform codului civil

- de preferință se mențin neschimbate dimensiunile şi formele actuale ale parcelelor mai ales în zonele construite compact şi care determină o anumită tipologie în cadrul localității.

Amplasarea față de drumurile publice

- realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații, în orice scop se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea şi autorizarea executării construcțiilor şi numai cu acordul prealabil al administratorului drumului

- se va asigura amplasamentul pentru lucrări conexe, utilități

- Prospectul stradal se va amenaja cu rigole de scurgere şi trotuar pentru pietoni

- la delimitarea parcelelor destinate amplasării de construcții care presupun acces de la drumurile comunale se va avea în vedere rezervarea unor suprafețe de teren necesare realizării echipării edilitare.

Zonele de protecție pentru drumurile comunale sunt de 18m de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului.

Accese carosabile

Străzile nou propuse în noile enclave cu locuințe individuale vor de categoria a III-a şi a IV- a în funcție de drumul la care se racordează.

- Pentru asigurarea construibilității oricăror parcele se va urmări ca pentru fiecare din acestea sa fie asigurat un acces carosabil de minimum 4.00m dintr-o circulație publica în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Accese pietonale *- accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun-rulant) – conform prevederilor NP. 051.*

- se va sigura obligatoriu trotuar de cel puțin o parte a drumului cu lățimea de 1,00-1,20m ,iar în dreptul ieşirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt şi rotunjit la colțuri;

- în dreptul stațiilor de transport în comun şi a trecerilor de pietoni, lățimea trotuarelor poate fi majorată corespunzător aglomerării pietonilor şi prevederilor din STAS 10144/6-89 (cel mult până la dublarea lățimii curente).

Parcelarea *- se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor şi trama stradală determină caracterul specific al zonei.*

- În caz de re-parcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante etc.) şi cu respectarea prevederilor legale din Codul civil dar nu mai mici de 500 mp.

Regim de înălțime *- parter, parter şi mansardă, demisol, parte şi mansardă*

regim de înălțime mediu Rmh= aria desfăşurată/aria construită

- la clădirile tradiționale mansardarea se va realiza în spațiul podului existent .

Măsuri P.S.I *- pentru toate categoriile de construcții şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu a autospecialelor cu lățimea de 3,80m şi înălțimea de 4,20m.*

- distanțele minime necesare în caz de incendiu vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu

- accesele şi pasajele carosabile nu trebuie obstrucționate prin mobilier urban şi trebuie păstrate libere în permanență.

- Se vor respecta distanțele minime de siguranță din tabelul 2.2.2 din normativ P 118-99 şi se vor amplasa astfel încât să nu permită propagarea incendiilor pe o perioadă de timp normată, sau în cazul prăbuşirii să nu afecteze obiectele învecinate

Caracteristici arhitecturale

- realizarea unei arhitecturi moderne cu respectarea unor caracteristici ale arhitecturii locale şi prelucrarea unor detalii specifice.

- arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al străzii

- raportul de plin-gol va urmări caracterul zonei

- *pe fațadele către stradă se interzice executarea de suprafețe vitrate de mari dimensiuni*

- forma golurilor - raportul între lățime şi înălțime va fi cea tradițională (cu formă dominant verticală)

- Toate construcțiile vor avea acoperiş de tip şarpantă

- se vor folosii forme de acoperiş simple cu direcția principală a coamei perpendiculară pe linia străzii

- La clădirile care au pe fațade elemente decorative din tencuială (ancadramente de fereastră, profilaturi orizontale, streşini profilate, etc): este obligatorie păstrarea acestor elemente.

- în cazul tâmplăriilor tradiționale valoroase, în funcție de valoarea arhitecturală a clădirii, precum şi în funcție de gradul de avariere a tâmplăriei se va avea în vedere următoarea ordine de priorități:

- *restaurarea tâmplăriei executată de către un specialist în domeniu*
- *refacerea parțială a tâmplăriei cu păstrarea şi remontarea elementelor decorative*
- *refacerea tâmplăriei din lemn cu păstrarea formei golului, a împărțirilor existente, cu refacerea elementelor decorative şi păstrarea tipului de finisaj (vopsitorie cu vopsele opace)*

Se interzice: *- executarea tâmplăriilor din PVC sau metalice*

- utilizarea improprie a materialelor

- utilizarea elementelor din inox, sau alte metale strălucitoare

- executarea pe fațade a placajelor ceramice, a placajelor de piatră, a suprafețelor metalice, a decorațiilor cu oglinzi

- utilizarea la vopsirea fațadelor sau a acoperişurilor a culorilor stridente

- utilizarea la învelitoare a țiglelor şi plăcilor metalice, precum şi a plăcilor ondulate transparente din plastic

- construirea de lucarne agresive precum şi a balconaşelor la nivelul podului

- se interzice montarea către stradă a antenelor TV, parabole şi a agregatelor de climatizare

Procent de ocupare a terenului şi coeficient de utilizare a ternului pentru zona de locuințe

- *P.O.T. suprafață construită/suprafață totală*
- *C.U.T. suprafață desfăşurată/suprafață totală*
- *Pentru loturi până la 300 mp* *POT=40% şi CUT=0,8*
- *Pentru loturi între 300 şi 500 mp* *POT=30% şi CUT=0,6*
- *Pentru loturi peste 500 mp* *POT=25% şi CUT=0,4*

Procentul de ocupare a terenului maxim pentru construcții şi amenajări sportive va fi de :

- 50% pentru construcții şi amenajări sportive

- 20% pentru alei, drumuri şi parcaje

- 30% pentru spații verzi

Spații verzi şi îmbunătățire ambientală

- folosirea materialelor finisajelor de calitate, evitarea culorilor țipătoare refacerea sau re-finisarea fațadelor, regândirea iluminatului public, realizarea micro-mobilierului urban, plantații şi zone verzi pentru confort vizual

Împrejmuiri *- Împrejmuiri transparente sau opace, decorative sau gard viu cu condiția ca acestea să nu deranjeze arhitectura fațadelor, percepția vizuală asupra întregului (materiale recomandate piatră şi lemn)*

- împrejmuirile se vor trata arhitectural în corelare cu stilul

arhitectural al clădirilor aflate pe parcelă sau cu cele proiectate

- *se interzice realizarea porților şi împrejmuirilor din beton, metal, sârmă ghimpată şi alte materiale străine zonei*
- *se va urmării realizarea unui caracter unitar la împrejmuiri materiale recomandate piatră şi lemn iar soclul din piatră nu va depăşii 0,60 m de la cota terenului. Înălțimea gardurilor la frontul stradal nu va depăşii h=1,80 m, iar către vecinătăți h= 2,00m.*

Observații: *În zona U.T.R VIII nu se regăsesc monumente de arhitectură , şi nici monumente ale naturii. În cadru U.T.R VIII se regăsesc zone cu interdicție temporară de construibilitate până la elaborare P.U.Z. şi anume : (servicii, zonă agrement, sport, zone verzi amenajate, rețele edilitare, drumuri). Pentru aceste zone se vor respecta condițiile de parcelare parcele minime de 500 mp şi drumuri propuse cu două sensuri de circulație de o parte trotuar şi de partea opusă şanț. Dimensiunile şi categoria drumului se vor stabili în funcție de destinația zonei şi densitatea traficului din zonă.*

U.T.R. IX SAT DEALUL ARMANULUI

DESCRIEREA *Cuprinde zona U.T.R. IX cu funcțiunea dominantă de locuire, Lm,cuprinde zona dotări pentru servicii IS, Isco, ISps construcții parter, parter şi mansardă, funcțiuni complementare sunt C, GC, TE cuprinde terenuri agricole.*

DELIMITARE *Cuprinde zona U.T.R. IX din cadrul localității Dealul Armanului delimitat la nord, est, sud şi vest de limita intravilanului.*

REGLEMENTĂRI

Permisiuni *- se pot autoriza construcții de locuințe individuale regim de înălțime D+P, D+P+M şi servicii*
- modernizări, mansardări, întreținere
- dotări pentru servicii cu regim de înălțime de P, P+M complementare funcțiunii de locuit
- se va avea în vedere la autorizarea construcțiilor ca înălțimea acestora să nu depăşească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului propus.
- se pot autoriza construcții cu funcțiuni turistice, unități de alimentație publică .
- Construcții comerciale; comerț nealimentar şi alimentar, pentru acestea se vor prevedea spații verzi şi plantate 2-5% din suprafața totală a terenului
- Alimentație publică, se admite amplasarea şi la parterul locuințelor cu condiția asigurării totale a aburului,mirosului şi zgomotului
- se pot autoriza zone verzi amenajate, plantații rurale.
anexe gospodăreşti de creştere a animalelor, utilizări agricole şi depozitare însă numai în partea posterioară a lotului

- *se pot autoriza construcții pentru gospodărie comunală pentru echipare edilitară*

Interdicții temporare de construire

- *interdicțiile de construire îşi pierd valabilitatea în momentul eliminării cauzelor ce le-au determinat*
- *pentru construcțiile noi în intravilan se vor respecta POT şi CUT în funcție de mărimea loturilor*

Restricții *- este interzisă amplasarea de unități mari de producție sau depozite unități care produc nocivități de orice natură*

- *orice activitate poluantă*
- *construcții noi cu destinații comerciale sau turistice care nu se încadrează ca volumetrie şi forme arhitecturale în cadrul construit din zonă*
- *construcții provizorii de orice natură – inclusiv chioşcuri*
- *panouri publicitare de dimensiuni mari*
- *este interzisă folosirea azbocimentului la acoperiri de tip şarpantă la frontul stradal*
- *pentru protecția resurselor de apă:- este interzisă evacuarea de ape uzate în apele subterane, utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloid-menajer sau cu conținut periculos*
- *zonele de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilesc de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice iar în zonele de protecție instituite sunt interzise depozitarea şi folosirea de îngrăşăminte, pesticide sau alte substanțe periculoase*

Orientare față de punctele cardinale

- respectarea normelor de însorire si iluminat natural prin orientarea corecta a construcțiilor conform cerințelor funcționale;

- durata minima de însorire 1h si jumătate ore la solstițiul de iarna sau 2h in perioada februarie -21 octombrie;

Aliniament *- Aliniamentul este definit în sensul prezentei propuneri de reglementări ca fiind linia de demarcație între domeniul public şi proprietatea privată*

- aşezarea clădirilor se va face retrase de frontul stradal cu minimum 3 m, cu realizarea unor grădini frontale între clădire şi gardul spre stradă (în cazul drumurilor nou create.

Amplasarea în interiorul parcelei

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale şi posterioare ale parcelei conform codului civil

- având în vedere că este vorba de o zonă nouă în curs de dezvoltare de preferință se vor reparcela şi modifica dimensiunile şi formele actuale ale parcelelor care sunt caracteristice terenurilor agricole din extravilan.

Amplasarea față de drumurile publice

- *realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații, în orice scop se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea şi autorizarea executării construcțiilor şi numai cu acordul prealabil al administratorului drumului*
- *se va asigura amplasamentul pentru lucrări conexe, utilități*
- *Prospectul stradal se va amenaja cu rigole de scurgere şi trotuar pentru pietoni*
- *la delimitarea parcelelor destinate amplasării de construcții care presupun acces de la drumul comunal se va avea în vedere rezervarea unor suprafețe de teren necesare pentru asigurarea lucrărilor edilitare în afara amprizei drumului.*

Accese carosabile

- Pentru asigurarea construibilității oricăror parcele se va urmări ca pentru fiecare din acestea sa fie asigurat un acces carosabil de minimum 4.00m dintr-o circulație publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Accese pietonale *- accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun-rulant) – conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.*

- se va sigura obligatoriu trotuar de cel puțin o parte a drumului cu lățimea de 1,00-1,20m ,iar în dreptul ieşirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt şi rotunjit la colțuri;

- în dreptul stațiilor de transport în comun şi a trecerilor de pietoni, lățimea trotuarelor poate fi majorată corespunzător aglomerării pietonilor şi prevederilor din STAS 10144/6-89 (cel mult până la dublarea lățimii curente).

Parcelarea *- se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor şi trama stradală determină caracterul specific al zonei.*

- În caz de re-parcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante etc.) şi cu respectarea prevederilor legale din Codul civil dar nu mai mici de 500 mp.

Regim de înălțime *- parter, parter şi mansardă, demisol, parte şi mansardă*

- *la clădirile tradiționale mansardarea se va realiza în spațiul podului existent .*
- *regim de înălțime mediu Rmh= aria desfăşurată/aria construită*

Măsuri P.S.I *- pentru toate categoriile de construcții şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu a autospecialelor cu lățimea de 3,80m şi înălțimea de 4,20m.*

- distanțele minime necesare în caz de incendiu vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu

- accesele şi pasajele carosabile nu trebuie obstrucționate prin mobilier urban şi trebuie păstrate libere în permanență.

- Se vor respecta distanțele minime de siguranță din tabelul 2.2.2 din normativ P 118-99 şi se vor amplasa astfel încât să nu permită propagarea incendiilor pe o perioadă de timp normată, sau în cazul prăbuşirii să nu afecteze obiectele învecinate

Caracteristici arhitecturale

- realizarea unei arhitecturi moderne cu respectarea unor caracteristici ale arhitecturii locale şi prelucrarea unor detalii specifice.

- arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al străzii

- raportul de plin-gol va urmări caracterul zonei

- pe fațadele către stradă se interzice executarea de suprafețe vitrate de mari dimensiuni

- forma golurilor - raportul între lățime şi înălțime va fi cea tradițională (cu formă dominant verticală)

- Toate construcțiile vor avea acoperiş de tip şarpantă

Se interzice: *- executarea tâmplăriilor din PVC sau metalice*

- utilizarea improprie a materialelor

- utilizarea elementelor din inox, sau alte metale strălucitoare

- executarea pe fațade a placajelor ceramic, a suprafețelor metalice, a decorațiilor cu oglinzi

- utilizarea la vopsirea fațadelor sau a acoperişurilor a culorilor stridente

- utilizarea la învelitoare a țiglelor şi plăcilor metalice, precum şi a plăcilor ondulate transparente din plastic

Procent de ocupare a terenului şi coeficient de utilizare a ternului pentru zona de locuințe

- *P.O.T. suprafață construită/suprafață totală*
- *C.U.T. suprafață desfăşurată/suprafață totală*
- *Pentru loturi până la 300 mp* *POT=40% şi CUT=0,8*
- *Pentru loturi între 300 şi 500 mp* *POT=30% şi CUT=0,6*
- *Pentru loturi peste 500 mp* *POT=25% şi CUT=0,4*

Frontul la stradă al parcelelor va fi de min. 8 m pentru locuințe înşiruite şi de min. 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate, nu se admit parcelări mai mici de 500 mp

Procentul de ocupare a terenului maxim pentru construcții şi amenajări sportive va fi de :

- 50% pentru construcții şi amenajări sportive

- 20% pentru alei, drumuri şi parcaje

- 30% pentru spații verzi

Spații verzi şi îmbunătățire ambientală

- folosirea materialelor finisajelor de calitate, evitarea culorilor țipătoare refacerea sau re-finisarea fațadelor, regândirea iluminatului public, realizarea micro-mobilierului urban, plantații şi zone verzi pentru confort vizual

Împrejmuiri *- Împrejmuiri transparente sau opace, decorative sau gard viu cu condiția ca acestea să nu deranjeze arhitectura fațadelor, percepția vizuală asupra întregului (materiale recomandate piatră şi lemn). În cazul împrejmuirilor la care se va*

realiza soclu acesta nu va depăşii h=0,60 m iar gardul către frontul stradal nu va depăşii h= 1,80 iar către limitele laterale vecinătăți h=2,00m.

- împrejmuirile se vor trata arhitectural în corelare cu stilul arhitectural al clădirilor aflate pe parcelă sau cu cele proiectate

Observații: *În zona U.T.R IX nu se regăsesc monumente de arhitectură , şi nici monumente ale naturii.*

U.T.R. X SAT ZĂPODEA

DESCRIEREA *Cuprinde zona U.T.R. X cu funcțiunea dominantă de locuire, Lm,cuprinde zona dotări pentru servicii IS, Isco, ISps ISst, ISct construcții parter, parter şi mansardă, cuprinde zona destinată spațiilor verzi, agrement şi sport, funcțiuni complementare sunt C, GC, TE cuprinde terenuri agricole.*

DELIMITARE *Cuprinde zona U.T.R. X din cadrul localității sat Zăpodea delimitat la sud, nord,est şi vest de limita intravilanului.*

REGLEMENTĂRI

Permisiuni *- se pot autoriza construcții de locuințe individuale regim de înălțime D+P, D+P+M şi servicii*
- modernizări, mansardări, întreținere
- dotări pentru servicii cu regim de înălțime de P, P+M complementare funcțiunii de locuit
- se va avea în vedere la autorizarea construcțiilor ca înălțimea acestora să nu depăşească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului propus.
- se pot autoriza construcții cu funcțiuni turistice, unități de alimentație publică .
- Construcții comerciale; comerț nealimentar şi alimentar, pentru acestea se vor prevedea spații verzi şi plantate 2-5% din suprafața totală a terenului
- Alimentație publică, se admite amplasarea şi la parterul locuințelor cu condiția asigurării totale a aburului,mirosului şi zgomotului
- se pot autoriza construcții pentru agrement şi sport, zone verzi amenajate, plantații rurale.

- *Construcții de cultură, amenajări sportive, construcții de agrement în zonele prevăzute în P.U.G. pentru agrement şi sport*
- *Construcții de sănătate*
- *anexe gospodăreşti de creştere a animalelor, utilizări agricole şi depozitare însă numai în partea posterioară a lotului*
- *se pot autoriza construcții pentru gospodărie comunală pentru echipare edilitară*

Interdicții temporare de construire

- *interdicțiile de construire îşi pierd valabilitatea în momentul eliminării cauzelor ce le-au determinat*
- *pentru construcțiile noi în intravilan se vor respecta POT şi CUT în funcție de mărimea loturilor*
- *pentru zona sat Zăpodea se va elabora plan urbanistic zonal pentru suprafețe de minimum 1,00 ha.*

Restricții *- este interzisă amplasarea de unități mari de producție sau depozite unități care produc nocivități de orice natură*

- *orice activitate poluantă*
- *construcții noi cu destinații comerciale sau turistice care nu se încadrează ca volumetrie şi forme arhitecturale în cadrul construit din zonă*
- *construcții provizorii de orice natură – inclusiv chioşcuri*
- *panouri publicitare de dimensiuni mari*
- *este interzisă folosirea azbocimentului la acoperiri de tip şarpantă la frontul stradal*

- *pentru protecția resurselor de apă:- este interzisă evacuarea de ape uzate în apele subterane, utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloid-menajer sau cu conținut periculos*
- *zonele de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilesc de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice iar în zonele de protecție instituite sunt interzise depozitarea şi folosirea de îngrăşăminte, pesticide sau alte substanțe periculoase*

Orientare față de punctele cardinale

- respectarea normelor de însorire si iluminat natural prin orientarea corecta a construcțiilor conform cerințelor funcționale;

- *durata minima de însorire 1h si jumătate ore la solstițiul de iarna sau 2h in perioada februarie -21 octombrie;*

Aliniament *- Aliniamentul este definit în sensul prezentei propuneri de reglementări ca fiind linia de demarcație între domeniul public şi proprietatea privată*

- aşezarea clădirilor se va face retrase de frontul stradal cu minimum 3 m, cu realizarea unor grădini frontale între clădire şi gardul spre stradă (în cazul drumurilor nou create.

Amplasarea în interiorul parcelei

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale şi posterioare ale parcelei conform codului civil

- având în vedere că este vorba de o zonă nouă în curs de dezvoltare de preferință se vor reparcela şi modifica dimensiunile şi formele actuale ale parcelelor care sunt caracteristice terenurilor agricole din extravilan.

Amplasarea față de drumurile publice

- *realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații, în orice scop se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea şi autorizarea executării construcțiilor şi numai cu acordul prealabil al administratorului drumului*
- *se va asigura amplasamentul pentru lucrări conexe, utilități*
- *Prospectul stradal se va amenaja cu rigole de scurgere şi trotuar pentru pietoni*
- *la delimitarea parcelelor destinate amplasării de construcții care presupun acces de la drumul comunal se va avea în vedere rezervarea unor suprafețe de teren necesare pentru asigurarea lucrărilor edilitare în afara amprizei drumului.*

Accese carosabile

- Pentru asigurarea construibilității oricăror parcele se va urmări ca pentru fiecare din acestea sa fie asigurat un acces carosabil de minimum 4.00m dintr-o circulație publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Accese pietonale *- accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun-rulant) – conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.*

- se va sigura obligatoriu trotuar de cel puțin o parte a drumului cu lățimea de 1,00-1,20m ,iar în dreptul ieşirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt şi rotunjit la colțuri;

- în dreptul stațiilor de transport în comun şi a trecerilor de pietoni, lățimea trotuarelor poate fi majorată corespunzător aglomerării pietonilor şi prevederilor din STAS 10144/6-89 (cel mult până la dublarea lățimii curente).

Parcelarea *- se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor şi trama stradală determină caracterul specific al zonei.*

- În caz de re-parcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante etc.) şi cu respectarea prevederilor legale din Codul civil dar nu mai mici de 500 mp.

Regim de înălțime *- parter, parter şi mansardă, demisol, parte şi mansardă*

- *la clădirile tradiționale mansardarea se va realiza în spațiul podului existent .*
- *regim de înălțime mediu Rmh= aria desfăşurată/aria construită*

Măsuri P.S.I *- pentru toate categoriile de construcții şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu a autospecialelor cu lățimea de 3,80m şi înălțimea de 4,20m.*

- distanțele minime necesare în caz de incendiu vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu

- accesele şi pasajele carosabile nu trebuie obstrucționate prin mobilier urban şi trebuie păstrate libere în permanență.

- Se vor respecta distanțele minime de siguranță din tabelul 2.2.2 din normativ P 118-99 şi se vor amplasa astfel încât să nu permită propagarea incendiilor pe o perioadă de timp normată, sau în cazul prăbuşirii să nu afecteze obiectele învecinate

Caracteristici arhitecturale

- realizarea unei arhitecturi moderne cu respectarea unor caracteristici ale arhitecturii locale şi prelucrarea unor detalii specifice.

- arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al străzii

- raportul de plin-gol va urmări caracterul zonei

- *pe fațadele către stradă se interzice executarea de suprafețe vitrate de mari dimensiuni*

- forma golurilor - raportul între lățime şi înălțime va fi cea tradițională (cu formă dominant verticală)

- Toate construcțiile vor avea acoperiş de tip şarpantă

Se interzice: *- executarea tâmplăriilor din PVC sau metalice*

- utilizarea improprie a materialelor

- utilizarea elementelor din inox, sau alte metale strălucitoare

- executarea pe fațade a placajelor ceramic, a suprafețelor metalice, a decorațiilor cu oglinzi

- utilizarea la vopsirea fațadelor sau a acoperişurilor a culorilor stridente

- utilizarea la învelitoare a țiglelor şi plăcilor metalice, precum şi a plăcilor ondulate transparente din plastic

Procent de ocupare a terenului şi coeficient de utilizare a ternului pentru zona de locuințe

- *P.O.T. suprafață construită/suprafață totală*
- *C.U.T. suprafață desfăşurată/suprafață totală*
- *Pentru loturi până la 300 mp* *POT=40% şi CUT=0,8*
- *Pentru loturi între 300 şi 500 mp* *POT=30% şi CUT=0,6*
- *Pentru loturi peste 500 mp* *POT=25% şi CUT=0,4*

Frontul la stradă al parcelelor va fi de min. 8 m pentru locuințe înşiruite şi de min. 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate, nu se admit parcelări mai mici de 500 mp

Procentul de ocupare a terenului maxim pentru construcții şi amenajări sportive va fi de :

- *50% pentru construcții şi amenajări sportive*
- *20% pentru alei, drumuri şi parcaje*

- *30% pentru spații verzi*

Spații verzi şi îmbunătățire ambientală

- folosirea materialelor finisajelor de calitate, evitarea culorilor țipătoare refacerea sau re-finisarea fațadelor, regândirea iluminatului public, realizarea micro-mobilierului urban, plantații şi zone verzi pentru confort vizual

Împrejmuiri *- Împrejmuiri transparente sau opace, decorative sau gard viu cu condiția ca acestea să nu deranjeze arhitectura fațadelor, percepția vizuală asupra întregului (materiale recomandate piatră şi lemn). În cazul împrejmuirilor la care se va realiza soclu acesta nu va depăşii h=0,60 m iar gardul către frontul stradal nu va depăşii h= 1,80 iar către limitele laterale vecinătăți h=2,00m.*

- împrejmuirile se vor trata arhitectural în corelare cu stilul arhitectural al clădirilor aflate pe parcelă sau cu cele proiectate

Observații: *În zona U.T.R X nu se regăsesc monumente de arhitectură , şi nici monumente ale naturii. În cadru U.T.R X se regăseşte o zonă cu interdicție temporară de construibilitate până la elaborare P.U.Z. şi anume : (locuințe ,zonă agrement, sport, zone verzi amenajate, servicii,rețele edilitare, drumuri). Pentru aceste zone se vor respecta condițiile de parcelare parcele minime de 500 mp şi drumuri propuse cu două sensuri de circulație de o parte trotuar şi de partea opusă şanț. Dimensiunile şi categoria drumului se vor stabili în funcție de destinația zonei şi densitatea traficului din zonă.*

U.T.R. XI SAT PRELUCA

DESCRIEREA *Cuprinde zona U.T.R. X I zona localității Preluca cu funcțiunea dominantă de locuire, Lm, zonă servicii IS construcții parter, parter şi mansardă, cuprinde zona verde , zonă de agrement şi sport funcțiuni complementare sunt C, GC, TE, SPp, C căi comunicație rutieră, cuprinde terenuri agricole.*

DELIMITARE *Cuprinde zona U.T.R. XI din cadrul localității Preluca, delimitat la vest, sud, nord şi est de limita intravilanului.*

REGLEMENTĂRI

Permisiuni *Construcții comerciale; comerț nealimentar şi alimentar, pentru acestea se vor prevedea spații verzi şi plantate 2-5% din suprafața totală a terenului*

- *dotări pentru instituții şi servicii cu regim de înălțime de P, P+M complementare funcțiunii de locuit*
- *se pot autoriza construcții de locuințe individuale regim P, P+M, D+P+M,*
- *modernizări, mansardări, întreținere*
- *dotări pentru servicii cu regim de înălțime P, D+P+M complementare funcțiunii de locuit*
- *se pot autoriza construcții pentru deservirea turismului unități de cazare, pensiuni turistice, amenajări, zone verzi*
- *se va avea în vedere la autorizarea construcțiilor ca înălțimea acesteia să nu depăşească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului propus*
- *anexe gospodăreşti de creştere a animalelor, utilizări agricole şi depozitare însă numai în partea posterioară a lotului*
- *se pot autoriza construcții pentru gospodărie comunală pentru echipare edilitară*

Interdicții temporare de construire

- *interdicțiile de construire îşi pierd valabilitatea în momentul eliminării cauzelor ce le-au determinat*
- *pentru construcțiile noi în intravilan se vor respecta POT şi CUT în funcție de mărimea loturilor*
- *pentru zona U.T.R. XI nu sunt prevăzute zone cu interdicție temporară de construibilitate.*

Restricții *- este interzisă amplasarea de unități mari de producție sau depozite unități care produc nocivități de orice natură, care depăşesc limitele de poluare ale parcelei*

- *panouri publicitare de dimensiuni mari*
- *este interzisă folosirea azbocimentului la acoperiri de tip şarpantă la frontul stradal*
- *depozite en-gros*
- *activități care pot provoca degradarea clădirilor tradiționale valoroase*
- *zonele de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilesc de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice iar în zonele de protecție instituite sunt interzise depozitarea şi folosirea de îngrăşăminte, pesticide sau alte substanțe periculoase*

Orientare față de punctele cardinale

- respectarea normelor de însorire si iluminat natural prin orientarea corecta a construcțiilor conform cerințelor funcționale;

Aliniament *- Aliniamentul este definit în sensul prezentei propuneri de reglementări ca fiind linia de demarcație între domeniul public şi proprietatea privată*

- aşezarea clădirilor se va face retrase de frontul stradal cu minimum 3 m, cu realizarea unor grădini frontale între clădire şi gardul spre stradă (în cazul drumurilor nou create)

- în zonele construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul construcțiilor existente

- în cazul parcelelor aşezate îndepărtat de stradă (în sistem organic) se permite aşezarea clădirilor în mod liber ținând cont de vecinătăți.

Amplasarea în interiorul parcelei

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale şi posterioare ale parcelei conform codului civil

- de preferință se mențin neschimbate dimensiunile şi formele actuale ale parcelelor mai ales în zonele construite compact şi care determină o anumită tipologie în cadrul localității.

Amplasarea față de drumurile publice

- realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații, în orice scop se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea şi autorizarea executării construcțiilor şi numai cu acordul prealabil al administratorului drumului

- se va asigura amplasamentul pentru lucrări conexe, utilități

- Prospectul stradal se va amenaja cu rigole de scurgere şi trotuar pentru pietoni

- la delimitarea parcelelor destinate amplasării de construcții care presupun acces de la drumurile comunale, se va avea în vedere rezervarea unor suprafețe de teren necesare realizării echipării edilitare.

Zonele de protecție pentru drumurile comunale sunt de 18m de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului.

Accese carosabile

- Pentru asigurarea construibilității oricăror parcele se va urmări ca pentru fiecare din acestea sa fie asigurat un acces carosabil de minimum 4.00m dintr-o circulație publica în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Accese pietonale *- accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun-rulant) – conform prevederilor NP. 051.*

- se va sigura obligatoriu trotuar de cel puțin o parte a drumului cu lățimea de 1,00-1,20m ,iar în dreptul ieşirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt şi rotunjit la colțuri;

- în dreptul stațiilor de transport în comun şi a trecerilor de pietoni, lățimea trotuarelor poate fi majorată corespunzător aglomerării pietonilor şi prevederilor din STAS 10144/6-89 (cel mult până la dublarea lățimii curente).

Parcelarea *- se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor şi trama stradală determină caracterul specific al zonei.*

- În caz de re-parcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante etc.) şi cu respectarea prevederilor legale din Codul civil dar nu mai mici de 500 mp.

Regim de înălțime *- parter, parter şi mansardă, demisol, parte şi mansardă*

regim de înălțime mediu Rmh= aria desfăşurată/aria construită

- *la clădirile tradiționale mansardarea se va realiza în spațiul podului existent .*

Măsuri P.S.I *- pentru toate categoriile de construcții şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu a autospecialelor cu lățimea de 3,80m şi înălțimea de 4,20m.*

- distanțele minime necesare în caz de incendiu vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu

- accesele şi pasajele carosabile nu trebuie obstrucționate prin mobilier urban şi trebuie păstrate libere în permanență.

- Se vor respecta distanțele minime de siguranță din tabelul 2.2.2 din normativ P 118-99 şi se vor amplasa astfel încât să nu permită propagarea incendiilor pe o perioadă de timp normată, sau în cazul prăbuşirii să nu afecteze obiectele învecinate

Caracteristici arhitecturale

- realizarea unei arhitecturi moderne cu respectarea unor caracteristici ale arhitecturii locale şi prelucrarea unor detalii specifice.

- arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al străzii

- raportul de plin-gol va urmări caracterul zonei

- *pe fațadele către stradă se interzice executarea de suprafețe vitrate de mari dimensiuni*

- forma golurilor - raportul între lățime şi înălțime va fi cea tradițională (cu formă dominant verticală)

- Toate construcțiile vor avea acoperiş de tip şarpantă

Se interzice: *- executarea tâmplăriilor din PVC sau metalice*

- utilizarea improprie a materialelor

- utilizarea elementelor din inox, sau alte metale strălucitoare

- executarea pe fațade a placajelor ceramic, a suprafețelor metalice, a decorațiilor cu oglinzi

- utilizarea la vopsirea fațadelor sau a acoperişurilor a culorilor stridente

- utilizarea la învelitoare a țiglelor şi plăcilor metalice, precum şi a plăcilor ondulate transparente din plastic

Procent de ocupare a terenului şi coeficient de utilizare a ternului pentru zona de locuințe

- *P.O.T. suprafață construită/suprafață totală*
- *C.U.T. suprafață desfăşurată/suprafață totală*
- *Pentru loturi până la 300 mp* *POT=40% şi CUT=0,8*
- *Pentru loturi între 300 şi 500 mp* *POT=30% şi CUT=0,6*
- *Pentru loturi peste 500 mp* *POT=25% şi CUT=0,4*

Frontul la stradă al parcelelor va fi de min. 8 m pentru locuințe înşiruite şi de min. 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate, nu se admit parcelări mai mici de 500 mp

Procentul de ocupare a terenului maxim pentru construcții şi amenajări sportive va fi de :

- *50% pentru construcții şi amenajări sportive*
- *20% pentru alei, drumuri şi parcaje*
- *30% pentru spații verzi*

Spații verzi şi îmbunătățire ambientală

- folosirea materialelor finisajelor de calitate, evitarea culorilor țipătoare refacerea sau re-finisarea fațadelor, regândirea iluminatului public, realizarea micro-mobilierului urban, plantații şi zone verzi pentru confort vizual

Împrejmuiri *- Împrejmuiri transparente sau opace, decorative sau gard viu cu condiția ca acestea să nu deranjeze arhitectura fațadelor, percepția vizuală asupra întregului (materiale recomandate piatră şi lemn)*

- împrejmuirile se vor trata arhitectural în corelare cu stilul arhitectural al clădirilor aflate pe parcelă sau cu cele proiectate

- *se interzice realizarea porților şi împrejmuirilor din beton, metal, sârmă ghimpată şi alte materiale străine zonei*
- *În zonă se va urmării realizarea unui caracter unitar la împrejmuiri materiale recomandate piatră şi lemn iar soclul din piatră nu va depăşii 0,60 m de la cota terenului. Înălțimea gardurilor la frontul stradal nu va depăşii h=1,80 m, iar către vecinătăți h= 2,00m.*

Observații: *În zona U.T.R XI nu se regăsesc monumente de arhitectură , şi nici monumente ale naturii.*