



UNIVERSITATEA BABEȘ-BOLYAI CLUJ-NAPOCA

FACULTATEA DE GEOGRAFIE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

LUNA DE SUS

**VOLUMUL II.
REGULAMENT LOCAL DE
URBANISM**

BENEFICIAR:	Consiliul Local Florești
PROIECT Nr:	1.314/ 26.01.2011
FAZA:	Reactualizare P.U.G. și R.L.U.
DATA:	12. 2025

FOAIA DE SEMNĂTURI

PROIECTANT GENERAL

S.C.TRIARH S.R.L.CLUJ - NAPOCA

ŞEF DE PROIECT

ARH. URB. DR. RADU SPÂNU

PROIECTANT DE SPECIALITATE

S.C.TRIARH S.R.L.

ARH. URB. RADU SPÂNU
ARH. CĂLIN ŞERBAN SPÂNU
DR. ARH. SMARANDA SPÂNU

CUPRINS

		pg.
1. PRESCRIPTII GENERALE		4
2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR		4
3. ZONIFICAREA TERITORIULUI INTRAVILAN, ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE, TRUCTURA ȘI CONȚINUTUL R.L.U.		17
4. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE / SUBZONE FUNCȚIONALE / UTR		18
4.1. Zona instituții și servicii de interes public		
ZCIR*	4.1.1.	Zona centrală, subzona Centrală Construită Protejată, cvartalul istoric al Bisericii Reformate
IP	4.1.2.	Instituții publice
II	4.1.3.	Instituții de învățământ
ICM	4.1.4.	Instituții de cult, mănăstiri
CS	4.1.5.	Instituții, dotări culturale
CSh	4.1.6.	Dotări agrement- sport, parcuri, spații verzi, HORECA, cu P.U.Z. / P.O.T.max.=35%
4.2. Zona de locuit și funcțiuni complementare		
L2	4.2.1.	Locuințe existente +funcțiuni complementare S+Ds+P+1/2E+R
LV6	4.2.2.	Locuințe +comerț /servicii S+Ds+P+1E+M(R) / P.O.T.max.=25%
UL1	4.2.3.	Locuințe unifamiliale, dotări de agrement de proximitate, , pensiuni S+Ds+P+1E(M) P.O.T.max.=15 – 25%
5. Zone mixte		
IS1	5.5.	Zonă mixtă, industrie și servicii existente, industrii nepoluante cu P.U.Z., / P.O.T.=40-60%,
6. Spații verzi		
SV	6.1.	Spații verzi, plantații, amenajări peisagistice cu P.U.Z.
SVA	6.3.	Spații verzi, terenuri agricole, refuncționalizare prin P.U.Z.
SA	6.4.	Culuare verzi- albastre
7. Teren cu destinație specială		
TDS3	7.1.	Antena transmisiuni Luna de Sus
8. Gospodărie comunală		
GC1	8.1.	Cimitir existent- intervenții conform Regulament
GC2	8.2.	Cimitir propus- cu P.U.Z.
9. Căi de comunicație		
Cc1	9.1.	Căi de comunicație de importanță locală
Cc2		Căi de comunicație de importanță regională
Cc3		Căi de comunicație de importanță națională
10. Zone ocupate de ape		
A	10.1.	Zone ocupate de ape

1. PRESCRIPTII GENERALE

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului de Urbanism General al comunei Florești este elaborat în conformitate cu dispozițiile Legii Nr: 350/2001 reactualizată și a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR Nr: 525/1996 și se aplică pe teritoriile cuprinse în limitele intravilanului propus al localităților componente ale Comunei Florești cât și în extravilanul comunei.

1.1. ROLUL REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM AFERENTE P.U.G.-URILOR LOCALITĂȚILOR COMUNEI FLOREȘTI

Regulamentele locale de urbanism aferente Planurilor Urbanistice Generale ale localităților comunei Florești însoțesc, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.G. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor din localitățile comunei, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525 /1996, republicat.

Regulamentele Locale de Urbanism constituie acte de autoritate ale administrației publice locale și cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul administrativ al comunei Florești, atât în intravilan cât și în extravilan, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției.

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

Regulamentele Locale de Urbanism aferente P.U.G. sunt valabile pentru perioada de 10 ani de la data aprobării lor de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 (republicată).

Prevederile P.U.G. și cele ale Regulamentului Local de Urbanism, elaborate pentru fiecare sat, pot fi detaliate prin planuri urbanistice de zonă (P.U.Z.) sau prin Planuri Urbanistice de Detaliu (P.U.D.), – după caz - pentru care se vor întocmi regulamente aferente. Acestea vor avea aceeași structură și vor respecta reglementările Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.respectiv.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1.Prevederi generale

(1) Planul urbanistic general și prezentul Regulament local stabilesc zonele afectate de utilitățile publice, zonele protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire și zone în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare.

(2) Pentru zonele precizate la pct.(1)și pentru terenurile care au un regim special imprimat de natura lor, cum sunt zonele/suprafețe împădurite, zone verzi de agrement, zone care conțin resurse identificate ale subsolului, la eliberarea autorizațiilor de construire se vor analiza îndeplinirea tuturor cerințelor legale speciale alături de îndeplinirea cerințelor prevăzute în prezentul regulament de

urbansim și în documentațiile urbanistice în ansamblul lor.

2.2.Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Intravilanul și terenuri agricole din intravilan

(1) Prin Planul Urbanistic General se stabilește intravilanul localităților componente ale comunei.

(2) Introducerea de noi terenuri agricole în intravilanul localității se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și din considerente de interes public, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

(3) Terenul intravilan potrivit Planului Urbanistic General nu necesită scoaterea din circuitul agricol.

(4) În zonele de urbanizare prevăzute prin Planul urbanistic general în care există amenajări și lucrări de îmbunătățiri funciare, Planurile Urbanistice Zonale (PUZ) se vor aproba cu condiția obținerii în prealabil a avizului Administrației Naționale a Îmbunătățirilor Funciare.

Păduri

(1) Terenurile delimitate în prezentul Plan Urbanistic General ca având utilizarea Pădure își vor păstra utilizarea, fiind interzisă modificarea ei prin Planuri Urbanistice Zonale.

(2) Terenurile delimitate în prezentul Plan Urbanistic General ca având utilizarea împăduriri, de orice fel, își vor păstra destinația, fiind interzisă autorizarea construcțiilor pe aceste terenuri.

(3) Prin excepție de la prevederile alin. (2) pot fi autorizate acele construcții sau lucrări destinate exclusiv stabilizării versanților, lucrări hidrotehnice pentru captarea, colectarea sau drenarea apelor sau lucrări forestiere sau altele permise de legislația specifică, cu încadrarea în prescripțiile prezentului regulament.

Zone cu valoare peisagistică

- Valea Feneșului;
- Pădurea Orașului – la ord de UTR = CSh.

Zone construite protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre de Consiliu Județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alin. (1).

(3) Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, în condițiile stabilite prin ordin al Ministerului Culturii.

(4) Pe baza studiului de fundamentare istorico-urbanistic au fost identificate și delimitate monumentele istorice și siturile arheologice neclasate, pentru care au fost instituite zonele lor de protecție.

(5) Asupra imobilelor care sunt monumente istorice, înscrise în Lista Monumentelor Istorice din 2015, nu se vor efectua nici un fel de intervenții, în afara celor permise de Legea 422/2001, republicată, și numai în condițiile stabilite de aceasta, sub sancțiunea legislației în vigoare, numai cu avizul Ministerul Culturii sau după caz Direcția Județeană de Cultură și Patrimoniu Național Cluj (DJCPNCluj).

(6) Imobilele cu valoare ambientală, aflate în interiorul zonelor protejate propuse prin acest studiu, stabilite și aplicate în Reglementările PUG-ului și Regulamentul aferent, vor putea suferi intervenții în condițiile stabilite de lege pentru intervenții în zonele de protecție a monumentelor istorice și în zonele construite protejate.

(7) Excepție fac acele intervenții care, prin natura lor, nu afectează aspectul arhitectural și istoric al fațadelor clădirilor cu valoare ambientală.

(8) Construcțiile existente vor conserva structura morfo-spatială specifică arhitecturii vernaculare din zonă și din localitate (prin amplasarea lor în regim izolat cu front discontinuu: deschis, semi-deschis, pe aliniamentele existente).

(9) Intervențiile de orice natură la construcțiile existente vor fi efectuate numai cu avizul MC. Nu sunt permise demolări sau intervenții care să modifice structura, volumetria sau aspectul arhitectural al corpurilor valoroase din punct de vedere istoric, în special al celor de la fațadă.

(10) Extinderile corpurilor existente se vor admite la retragere minimă de 6 metri de la aliniamentul existent cu păstrarea corpurilor de la frontul străzii și a organizării spațiale tradițională specifică zonei. Se vor păstra fronturile discontinue sau retragerile existente la stradă.

(11) Se interzic elemente constructive și ornamentale care nu respectă specificul arhitectural al zonei. Nu se acceptă volume nespecifice, pante ale acoperișurilor care nu se integrează fondului construit, goluri atipice la fațade, finisaje cu mortar pe bază de ciment, vopsitorii în culori stridente agresive, sau realizate în diagonală, în moduri nespecifice arhitecturii tradiționale, a materialelor străine arhitecturii tradiționale [inox, polycarbonat] tâmplărie PVC (albă, tablă ondulată, etc.), a elementelor arhitectonice atipice (balcoane la stradă s.a)

(12) În proximitatea monumentelor istorice este interzisă amplasarea reclamelor luminoase de orice fel sau viu-colorate.

(13) Siturile arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice publicată în 2015, se află sub Incidența Legii 422/2001, republicată, fiind supuse reglementărilor și având servituți specifice în conformitate cu legea invocată mai sus.

(14) Pentru punctele de patrimoniu arheologic identificate înscrise în Registrul Arheologic National, orice fel de intervenție (exploatare agricolă sau forestieră, amenajare funciară, rutieră, exploatare a solului sau a subsolului, construcție și/sau amenajare a teritoriului) trebuie să fie condiționată de asistență arheologică sau, după caz, de cercetare sau descărcare de sarcină arheologică.

(15) Zonele de interes arheologic se supun aceluiași reguli ca și cele de mai sus, dacă se constată, după supravegherea arheologică de către arheologi atestați MC, că sunt necesare, în interiorul lor, cercetări arheologice preventive, de salvare sau sistematice;

(16) Referitor la regimul curent de exploatare economică a terenurilor din extravilan, în măsura în care se desfășoară lucrări care nu afectează situl sau zona de interes arheologic, nu se pot impune restricționări. Acestea vor interveni în momentul în care se schimbă regimul de exploatare — defrișări, exploatări ale solului (cariere de piatra

sau argilă), exploatare miniere, îmbunătățiri funciare, formarea unor iazuri sau lacuri de acumulare. De asemenea, nu se pot efectua nici un fel de construcții sub sau supraterane fără o cercetare arheologică prealabilă.

(17) Cu privire la vegetație, pentru toate siturile sau zonele de interes arheologic, indiferent dacă sunt sau nu înscrise în LMI se poate accepta orice floră specifică zonei, cu respectarea regimului de exploatare menționat mai sus;

(18) Întocmirea Planurilor de Urbanism Zonale, în vederea introducerii în intravilan a suprafețelor cu situri și zone cu potențial arheologic de toate tipurile se va face cu avizul de specialitate al Ministerului Culturii, conform legislației în vigoare.

Zone expuse la riscuri naturale

(1) Zonele de risc sunt delimitate pe planșele de încadrare în teritoriu și Reglementări urbanistice, pe baza:

- (a) Hărților de hazard și risc la inundații, întocmite de Administrația națională „Apele Române”
- (b) Studiului de inundabilitate
- (c) Studiului de risc geotehnic

(2) În scopul prezentului regulament riscurile naturale se referă la: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea.

(3) Autorizarea construcțiilor aflate în zona afectată de risc la inundații, parțial sau total, se va face doar cu avizul A.N. Apele Române Sucursala Someș-Tisa.

(4) Intervențiile pentru înlăturarea pericolului de inundații se vor face folosind materiale care să nu afecteze mediul înconjurător sau aspectul natural al zonei.

Zone expuse la riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim special

(1) În sensul prezentului regulament riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole, care prezintă pericol de inundații, explozii, radiații sau poluare a aerului, apei sau solului.

(2) Zonele care prezintă riscuri tehnologice, zonele de protecție aferente, precum și zonele de protecție sanitară sunt marcate pe planșele ”Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională” și ”Reglementări – Unități Teritoriale de referință”.

(3) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

(4) Autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție sanitară a unităților care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației (cf. Ord. 119/2014 Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației) - cimitire, ferme agro-zootehnice, stații de epurare, etc. se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

(5) Autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție a captărilor și rezervoarelor de apă potabilă se va face conform cadrului normativ în vigoare.

(6) Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție a rețelilor de înaltă tensiune, marcate pe planșele Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională și Reglementări – UTR, se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform legislației în vigoare.

2.3. Condiții generale privitoare la construcții.

Parcelarea

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în două sau mai multe loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

(2) Dacă reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință, a zonelor și subzonelor funcționale din prezentul regulament nu prevăd altfel, autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

(a) frontul la stradă de minim 15,0m;

(b) suprafața minimă a parcelei de 1000mp; suprafața minimă a parcelei poate coborî la 900 mp dacă materialele folosite sunt naturale și se utilizează sisteme de energie regenerabilă care acoperă integral necesarul de energie al gospodăriei ;

(3) Sunt considerate parcele construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. precedent.

(4) Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de construibilitate de la alin. (c), aceasta se poate considera construibilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

(a) parcela e rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament;

(b) parcela nu se află într-o zonă de urbanizare sau nu are destinația teren agricol, conform PUG;

(c) pentru parcelă se va întocmi și aproba conform legii, un Plan Urbanistic de Detaliu (PUD).

(5) În caz contrar, asupra parcelei se instituie drept de preemțiune pentru vecinii aflați de o parte și de alta.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor și conformării volumetrice

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunea construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

(2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament se face conform legii. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD. (Legea 350/2001 art.32,46) (3) Conformitatea volumetrică se realizează prin observarea , aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare unitate teritorială de referință.

(4) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată de către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultantă prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.

(5) În cazul edificării de noi construcții precedate de desființarea de construcții existente se va impune respectarea pentru noua construcție a indicilor stabiliți prin prezentul Regulament, chiar dacă aceste valori nu erau respectate înainte de desființare.

(6) La parterul clădirilor de locuit:

- (a) se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete „medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor; pentru unitățile susmenționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților;
- (b) nu se vor amplasa la parterul locuințelor unități de producție;

(7) Zonele necesare odihnei și recreerii se amplasează în locuri care prezintă cele mai avantajoase elemente naturale, cum sunt: păduri, suprafețe de apă, relief variat și altele. În zonele de odihnă și recreere se interzice amplasarea:

- (a) obiectivelor industriale care, prin activitatea lor, produc zgomot, vibrații sau impurifică apa, aerul, solul;
- (b) unităților zootehnice;
- (c) unităților de transporturi;
- (d) stațiilor de epurare a apelor uzate și a depozitelor de deșeuri solide;

(8) Pentru unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială: spitale, centre de sănătate, centre multifuncționale, creșe, grădinițe, școli, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, stabilită prin studii de impact.

(9) În gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă și canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult 6 capete în total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 metri de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate.

Înălțimea construcțiilor

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

(2) În condițiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

(3) Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul Regulament o interzice.

(4) În sensul prezentului regulament, înțelesul termenilor subsol, demisol și mansardă este acela explicat în [glosarul de termeni](#).

(5) În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, cf. prezentului regulament.

(6) În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă poate fi considerată pe întreaga amprentă la sol a clădirii. În această situație, nici un punct al clădirii nu va depăși planul paralel cu terenul și care conține punctul de înălțime maximă admisă, măsurată conform alineatului (5).

(7) Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și / sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.

Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

(3) Se admit soluții de echipare edilitară în sistem individual, doar dacă rețelele edilitare sunt în fază de proiect sau nu sunt fezabile din punct de vedere tehnic sau financiar.

(4) În sensul prezentului articol, prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

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

(6) La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelilor de apă-canal.

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

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

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

(a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

(b) beneficiarul se obligă să se racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de condiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza. (3)

Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Realizarea de rețele edilitare

- (1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza/finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic General.
- (2) Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului din intravilanul localităților se interzice montarea supraterrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, canalizare, termoficare, telecomunicații.
- (4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incintele sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor fără afectarea circulației publice.
- (5) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- (6) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.
- (7) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități.

Amplasarea față de aliniament

- (1) În sensul prezentului regulament prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public
- (2) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

(3) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD (Legea 350/2001, art. 32,46).

(4) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

(a) terasele/balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m

(b) în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului.

(c) bovindourile, respectiv balcoanele închise nu vor fi dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și vor ocupa, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Condițiile de amplasare a clădirilor în interiorul parcelei sunt precizate în cadrul reglementărilor unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

(2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu (PUD), dacă prevederile privind unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

Parcaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea asigurării acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

(2) În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul Regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în conformitate cu prevederile din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale / a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

(3) Numărul minim al locurilor de parcare ce trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Spații verzi și plantate

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații

plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

(2) Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (DTAC) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuși pentru tăiere, precum și poziția exactă și esența pentru arborii propuși spre plantare prin proiect. Prin arbori maturi se înțelege, în sensul prezentului regulament, arborii a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare decât 50 cm.

(3) Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul DJC Cluj.

(4) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații sau acestea sunt degradate, se vor planta arbori, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament, cu respectarea următoarelor condiții:

(a) pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice

(b) arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m

(c) arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 14 cm (măsurată la un metru deasupra solului)

(d) distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,5 m

(5) Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007.

Aspectul exterior al clădirilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei – așa cum este el descris în Secțiunea 1 a fiecărei UTR – și peisajului urban. (HG 525/1996, Art. 32).

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

(3) Se vor respecta reglementările la nivelul Unităților Teritoriale de Referință privitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.

(4) Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbană.

Împrejmuiri

(1) Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea

maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite păstrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

(2) Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al clădirilor.

(3) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, legal instituită, conform destinației construcției.

(2) Numărul și caracteristicile acceselor prevăzute la alin. (b) se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor prevăzute la nivelul Unităților teritoriale de referință (UTR) cuprinse în prezentul Regulament.

(3) Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accese pietonale și piste pentru bicicliști

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, direct sau prin servitute de trecere legal instituită, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(4) La reabilitarea drumurilor majore se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție. Se recomandă separarea fizică

(5) Pe străzile cu rol de deservire locală traseele pentru bicicliști vor fi comune cu cele pentru vehicule.

Orientarea față de punctele cardinale

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Regulamentului general de urbanism (H.G. 525/1996).

(2) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1,5 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (conf. Ord. 119/2014, art. 3, alin. (1)) (3) În cazul

În care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (b). (conf. Ord. 119/2014, art. 3, alin. (2)).

Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul Urbanistic General pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin art. 6 din legea 33/1994 și prin Legea nr. 255/2010 cu modificările și completările ulterioare.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face conform legii.

(3) Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.

Construcții cu funcțiuni generatorare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul nr. 1587 din 25 iulie 1997.

Amplasarea față de drumurile publice

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

(a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

(b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc.)

(c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(3) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de-o parte și de alta a drumurilor va fi de minim:

(a) 13 m pentru drumurile naționale;

(b) 12 m pentru drumurile județene;

(c) 10 m pentru drumurile comunale.

(4) Nu se admite evacuarea apelor pluviale colectate în lungul drumurilor de acces pe platforma drumurilor județene și naționale. Evacuarea apelor pluviale de pe platformele drumurilor de acces se va realiza prin șanțuri. Șanțurile drumului de acces se vor racorda la șanțurile drumului județean, în vederea evacuării apelor

pluviale colectate în lungul drumului de acces.

(5) Lucrările de semnalizare rutieră, datorate apariției accesului la obiectivele din zonă, sunt în sarcina beneficiarilor acestora și se execută printr-o unitate specializată agreată de administratorul drumului.

2.4. Intrarea în vigoare și reglementarea situațiilor tranzitorii

Intrarea în vigoare

(1) Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 prin aprobarea de către Consiliul Local al Comunei Florești. .

(2) Prezenta documentație abrogă și înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General existent al comunei Florești – 1999.

Reglementarea situațiilor tranzitorii

(1) Odată cu aprobarea prezentului Regulament, noile Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) cu Regulamentele aferente ori Planuri Urbanistice de Detaliu (PUD) se vor întocmi cu observarea prevederilor prezentului Regulament și a Planului Urbanistic General.

(2) Certificatele de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora.

(3) Autorizațiile de Construire emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a Autorizației.

(4) Planurile Urbanistice Zonale (PUZ) și Planurile Urbanistice de Detaliu (PUD) aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament și pentru care a fost stabilită o perioadă de valabilitate prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Florești rămân în vigoare până la expirarea perioadei de valabilitate, după care pentru suprafața în cauză intră în vigoare prevederile prezentului Regulament.

(5) Prin excepție de la prevederile al.(4), reglementările privind servituțile de utilitate publică și alte restricții instituite prin noul Plan Urbanistic General se vor aplica imediat.

3. ZONIFICAREA TERITORIILOR INTRAVILANE , ZONE ȘI SUB-ZONE FUNCȚIONALE, STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI

- **Zone și subzone funcționale** Terenurile din intravilanul localității Luna de Sus cuprind următoarele zone și subzone funcționale:

Zona instituții și servicii de interes public

ZC	Zona centrală, instituții și servicii de interes public, zonă mixtă cu construcții existente / Zona centrală protejată
IP	Instituții publice
II	Instituții de învățământ
ICM	Instituții de cult, mănăstiri
CS	Instituții, dotări culturale
CSH	Dotări agrement- sport, parcuri, spații verzi, HORECA, cu P.U.Z. / P.O.T. _{max.} =30%

Zona de locuit și funcțiuni complementare

L2	Locuințe existente +funcțiuni complementare S+Ds+P+1/3E+R
LV6	Locuințe +comerț /servicii S+Ds+P+1E+R / P.O.T. _{max.} =25%
LV6u	Locuințe +comerț /servicii S+Ds+P+1E+R / P.O.T. _{max.} =38,46%
UL1	Locuințe unifamiliale, dotări de agrement de proximitate, , pensiuni S+Ds+P+1E(M) P.O.T. _{max.} =15 – 25%

Zone mixte

IS1	Zonă mixtă, industrie și servicii existente, industrii nepoluante cu P.U.Z. / P.O.T.=40-60%,
------------	--

Spații verzi

SV	Spații verzi, plantații, amenajări peisagistice cu P.U.Z.
SVA	Spații verzi, terenuri agricole, refuncționalizare prin P.U.Z.
SA	Culuare verzi- albastre

Teren cu destinație specială

DS3	Antena transmisiuni Luna de Sus
------------	---------------------------------

Gospodărie comunală

GC1	Cimitir existent- intervenții conform Regulament
GC2	Cimitir propus- cu P.U.Z.

10. Căi de comunicație

Cc	Căi de comunicație, drumuri
-----------	-----------------------------

11. Zone ocupate de ape

A	Zonă ocupată de ape - zonă protejată;
----------	---------------------------------------

4.PREVEDERILE REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE / SUBZONE FUNCTIONALE / UTR

4.1. ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES PUBLIC

Zona instituții și servicii de interes public cuprinde instituțiile și serviciile publice cu toate dotările existente și propuse din satul LUNA DE SUS comuna FLOREȘTI.

- Zona centrală, instituții și servicii de interes public, zonă mixtă cu construcții existente (**ZCIR***);
- Instituții publice (**IP**);
- Instituții de învățământ (**II**);
- Instituții de cult, mănăstiri (**ICM**);
- Instituții, dotări culturale (**CS**);
- Dotări, agrement, sport, parcuri, spații verzi, HORECA (**CSH**);

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI

Subzona Centrală - cvartalul istoric din jurul bisericii Reformate - este definit de limitele cadastrale ale loturilor cu fronturile stradale la: str. Principal(DJ107M), str. Gilăului și str. Bisericii.

Parcelarul e în general neuniform, regăsindu-se și locuințe situate pe parcele cu fronturi înguste spre stradă și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale, în formă de „I” sau „L”, dar și parcele cu deschideri importante spre spațiul public. Organizarea urbanistică e de tip liniar, cu imobile situate retrase față de aliniament în marea majoritate a amplasamentelor, cu unele clădiri aliniate la frontal stradal.

ART.1. Condiționări generale

Intervențiile asupra imobilelor, lotizărilor și spațiului public se vor efectua pe baza „Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural -Țara Călatei.

Intervențiile asupra imobilelor, lotizărilor și a spațiului public din zone de protecție se vor efectua cu avizul prealabil al DJC Cluj.

Intervențiile asupra spațiilor publice: plantări de arbori, amplasare de mobilier urban, placări și pavaje, iluminat, etc se vor realiza pe baza de proiect cu aviz prealabil al DJC Cluj.

Intervențiile asupra clădirilor existente vor respecta imaginea inițială a acestora. Se interzice înlăturarea decorațiilor existente pe fațade (interioare și exterioare), păstrarea acolo unde este posibil a golurilor și tâmplărilor originale. Modificări la aceste elemente sunt permise pe baza unui proiect cu aviz prealabil al DJC Cluj.

În cazul în care construcțiile au fost deja alterate prin extinderi, finisaje incompatibile cu zona de protecție, orice intervenție asupra acestora se va realiza prin revenirea la aspectul original al imobilului respectiv.

Reabilitarea fațadelor se va face cu materiale și culori tradiționale, evitându-se culorile stridente (ex , roșu, roz, portocaliu), a placărilor netradiționale (ex. Placări cu polistiren, cu piatră artificială, gresie și faianță, tencuieli mozaicate sau care nu permit circulația vaporilor), a ancadramentelor și decorațiilor din polistiren , a materialelor pentru învelitoare din azbociment, din beton, tablă ondulată) a tâmplărilor din PVC, polycarbonat, inox .

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament.

Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în trei categorii:

1 - clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2010 – intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific (Biserica Reformată);

2 – clădiri propuse spre clasare (str. Gilăului nr. 281 și str. Principală nr. 84);

3 - clădiri cu valoare arhitecturală (Biserica Ortodoxă, str. Principală nr. 336, str. Gilăului nr. 277);

4.- clădiri cu valoare ambientală:

7.	Clădire	Luna de Sus	str Principală nr 45	1834	valoare ambientală
8.	Clădire	Luna de Sus	str Principală nr 49	-	valoare ambientală
9.	Clădire	Luna de Sus	str Principală nr 51	-	valoare ambientală
10.	Clădire	Luna de Sus	str Principală nr 194	-	valoare ambientală
11.	Clădire	Luna de Sus	str Principală nr 210	-	valoare ambientală
12.	Clădire	Luna de Sus	str Principală nr 218	-	valoare ambientală
13.	Clădire	Luna de Sus	str Principală nr 389	-	valoare ambientală
14.	Clădire	Luna de Sus	str Principală nr 400	-	valoare ambientală
15.	Clădire	Luna de Sus	str Principală nr 726	-	valoare ambientală
16.	Clădire	Luna de Sus	str Gilăului nr 223	-	valoare ambientală
17.	Clădire	Luna de Sus	str Gilăului nr 226	-	valoare ambientală
18.	Clădire	Luna de Sus	str Gilăului nr 266	-	valoare ambientală
19.	Clădire	Luna de Sus	str Gilăului nr 269	-	valoare ambientală
20.	Clădire	Luna de Sus	str Gilăului nr 326	-	valoare ambientală
21.	Clădire	Luna de Sus	str Gilăului nr 359	-	valoare ambientală
22.	Clădire	Luna de Sus	str Mică nr 466	-	valoare ambientală
23.	Clădire	Luna de Sus	str Mică nr 490	-	valoare ambientală
24.	Clădire	Luna de Sus	str Mică nr 501	-	valoare ambientală
25.	Clădire	Luna de Sus	str Mică nr 531	-	valoare ambientală
26.	Clădire	Luna de Sus	str Mică nr 539	-	valoare ambientală
27.	Clădire	Luna de Sus	str Mică nr 573	-	valoare ambientală
28.	Clădire	Luna de Sus	str Mică nr 589	-	valoare ambientală
29.	Clădire	Luna de Sus	str Mică nr 712	-	valoare ambientală

Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora.

Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc.

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul de zonă centrală și vor fi supuse autorizării.

ART.2. Servituți

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG. Prin PUZCP se vor stabili locații concrete pentru obiectivele de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu, lucrări de consolidare.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu protejat. Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Structura funcțională mixtă include locuințe individuale, funcțiuni administrative, comerciale (terțiare), de cult, culturale, de învățământ, , de loisir public, servicii, etc.

Se recomandă ca parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

ART.3. Utilizări permise

- Imobile cu funcțiune mixtă cuprinzând:

(a) activități de interes și cu acces public (administrative, comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, servicii de tip terțiar, servicii aferente locuirii, culturale, de asistență medicală ambulatorie - cabinete pentru medici de familie, medici specialiști, medici stomatologi – cu suprafața de maximum 150 mp/unitate), dispuse la parter și eventual subsol, respectiv la parter și eventual subsol și primul etaj în cazul clădirilor cu mai mult de două nivele supraterane. Acestea vor ocupa în mod obligatoriu, la parter, întregul front disponibil spre spațiul public, cu excepția accesului în imobil / pe parcelă.

(b) Se păstrează funcțiunea de locuire (locuințe existente);

- Imobile monofuncționale :

(a) instituții publice și de interes public (administrative - publice, culturale, de învățământ etc)

- (b) administrative (sedii de firmă, administrarea afacerilor, servicii financiarbancare etc)
- (c) comerț.

ART.4. Utilizări permise cu condiționări

- (d) Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Diferența de nivel între stradă și intrare va fi de maximum o treaptă. Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii. Pentru activități cu acces public limitat (birouri etc) se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului.
- (e) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- (f) - Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor și să nu genereze disconfort vizual (Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor).
 - Garaje publice sub și supraterrane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
 - (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
 - (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu trafic redus și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul auto și pietonal
 - Garaje private pe parcelele curente cu următoarele condiții:
 - (a) să fie înglobate în corpurile de clădire;
 - (b) să nu aibă acces direct din spațiul public
 - Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari / ocupanți, cu următoarele condiții:
 - (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
 - (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
 - (c) să implice maximum 5 persoane
 - (d) să aibă acces public limitat (ocazional)
 - (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
 - (f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

ART.5. Utilizări interzise

- Clădiri monofuncționale destinate comerțului en gros și en detail.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje în clădiri provizorii, independente amplasate în interiorul parcelor.
- Orice tip de construcții provizorii, cu excepția ediculelor parte a amenajării peisagere a curților.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.
- Elemente supratere independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la art. 3 și art. 4.
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- unități de producție industrială / depozite / comerț en-gros;
- adăposturi pentru animale;
 - pe terenurile care se vor rezerva pentru obiective de utilitate publică, se instituie interdicție de construire pentru orice alte obiective;
 - construcții provizorii de orice natură;

Se interzic intervențiile care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări – înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiiri și zugrăviri parțiale etc.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi, etc).

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia și vor fi supuse spre avizare Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice și autorizării.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelor

Se interzic operațiunile de modificare a parcelarului istoric (unificare sau divizare a parcelor), cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă țesutului urban. În toate cazurile se va lua în considerare parcela în înțeles urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deținători.

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile se vor amplasa în aliniament conform specificului local. Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai

avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală. Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire. Aceste cazuri se vor reglementa prin PUD ce vor avea la bază un studiu istoric dezvoltat pe o suprafață relevantă.

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin PUD. Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 15 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia din laturi, după tipologia tradițională în formă de «L», cu condiția ca pe parcela învecinată să existe de asemenea un calcan. În situațiile în care lățimea frontului la stradă și contextul o permit, se admite dezvoltarea în adâncime de-a lungul ambelor laturi, aplicându-se tipologii precum « U », « C », « T », etc. Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice. Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m, dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate). În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.

ART.10. Condiții de acces și circulații

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesele actuale. Accesul carosabil pe parcelă nu e obligatoriu în condițiile în care normele de securitate la incendiu nu o impugn.

Pentru clădirile noi se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

ART.11. Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament, cu aplicarea unei diminuări cu 50% pentru toate tipurile de activități admise, cu excepția locuirii. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Pentru parcelele integral restructurate (demolarea completă a clădirilor existente și construcția unor noi), în cadrul acestora se va realiza în mod obligatoriu numărul de garaje necesar. Pentru parcelele parțial restructurate (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adăugări de noi corpuri de clădire etc), în cazul imposibilității tehnice de realizare în condiții rezonabile a numărului necesar de locuri de parcare, se va elabora un PUD prin care se va determina numărul de parcaje / garaje posibil a fi realizate în locația respectivă, funcție de accesibilitate și configurația locală. În acest caz, autorizarea intervenției va fi condiționată astfel:

(a) pentru locuințele existente ce fac obiectul restructurării / extinderii sau pentru cele nou create se vor repartiza cu prioritate garajele posibil a fi realizate pe parcelă.

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

Cvartalul istoric din jurul Bisericii Reformate va avea regimul maxim de înălțime Ds+P+M.

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

-Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri noi

Arhitectura acestora va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice orașului istoric. Acoperișurile vor avea șarpante cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce se vor încadra între 35° și 60° funcție de contextul local.

Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș.

Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă. Elementele în relief ale fațadelor (bow window-uri, balcoane etc) se vor integra formal în tipologiile existente.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică, în mod excepțional tablă lisă fâltuită de culoare gri pentru acoperiș, tencuieli lise pentru

fațade, placaje din piatră de calcar sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

Pentru tâmplării (uși și ferestre) se va folosi exclusiv lemnul, cu excepția celor aparținând spațiilor comerciale de la parter, pentru care sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oțel etc.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

Clădiri existente

Intervențiile asupra acestora se vor realiza numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii. Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă. Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oțel etc. Învelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fâltuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fâltuită de zinc, de cupru sau de culoare gri. Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare. Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

Toate intervențiile se vor justifica printr-un studiu istoric, cu avizul DJC Cluj. Publicitatea comercială poate fi admisă, ea realizându-se chiar pe schelele de pe fațadele clădirilor în lucru. Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

ART.14. Condiții de echipare edilitară

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ART.15. Spații verzi

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dale de piatră de tip permeabil).

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

ART. 16. Împrejmuiri

- Împrejmuirile istorice din aliniament se vor păstra și reabilita.
- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor fi realizate din grilaj metalic sau sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții. Porțile se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
- Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelor vor fi după caz de tip opac sau transparent, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef și al Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Piețele / piațetele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu protejat.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

Cvartalul istoric din jurul Bisericii Reformate va avea:
P.O.T.max = 30%.

ART.18 Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

Locuințe, alte utilizări admise: CUT maxim = 0,9

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

CUT max = 0,5.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent.

Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI

Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice și de interes public. Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc, cu caracter necomercial/nonprofit. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recunoscutibile ca atare în structura localității.

Clădiri dedicate, situate în și în afara zonei centrale, aparținând instituțiilor publice sau de interes public.

ART.1. Condiționări generale

-Pentru intervenții ce vizează restructurarea funcțională și / sau transformarea / completarea spațială a unui ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) și un PUZ cu RLU aferent. Teritoriul de studiu al PUZ este ansamblul în integralitatea sa. Tema de proiectare pentru elaborarea PUZ va fi avizată în prealabil de administrația publică locală.

-Autorizarea lucrărilor de intervenție asupra fondului construit se va face pe baza prezentului regulament. Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale ansamblului / parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului etc, se pot institui numai prin PUZ.

-Pentru orice intervenție ce vizează modificarea volumetriei unei clădiri / corp de clădire sau construirea uneia noi cu respectarea prevederilor prezentului Regulament se va elabora în prealabil un PUD ce va include întregul ansamblu / parcelă.

-Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări etc.

-Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Pentru amplasarea/dimensionarea obiectivelor noi se vor aplica următoarele norme:

1. ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ		
Indicatori	Caracteristici	Propuneri / zona studiată
Cerere potențială:		Primărie de cartier
Normare:	• 3-4 angajați/1.000 locuitori	3 angajați

Raza de deservire:	• Suprafața polarizantă: localități ale unităților administrative indiferent de rang	Sat Luna de Sus
S.min. de teren:	• 0,5m2/ locuitor(adulți)	500,0 mp
P.O.T. maxim:	• 75 – 80 %.	Ac = 400,0mp
Criterii amplasare:	• zone centrale, usor accesibile	

2. SEDII DE BIROURI, REPREZENTANȚE

Indicatori	Caracteristici	Propuneri / zona studiată
Cerere potențială:	• total populație activă calificată	
Normare:	• Nenormată	
Raza de deservire:	• Suprafața polarizantă: conform interesului investitorului de stat sau privat	
S.min. de teren:	• pentru zone funcționale compacte de business 1m2/loc incluzând accese și amenajări specifice.	1.000,0 mp
P.O.T. maxim:	• 85 %.	Ac = 850,0 mp
Criterii de amplasare:	• zone usor accesibile	

4. CLĂDIRI PENTRU ASIGURARE

Indicatori	Caracteristici	Propuneri / zona studiată
Cerere potențială:	• total populație • Factor de corectie: venituri populație;	
Normare:	• 0,05 m2/locuitor	Ac = 50,0mp
Raza de deservire:	• 1.000 m la nivel local, nenormat la nivel de oraș;	1 unitate
S.min. de teren:	• Prag minim de eficiență, 5.000 locuitori	
P.O.T. maxim:	• 85 – 90 %.	Ateren = 45,0 mp
Criterii de amplasare:	• legături ușoare în teritoriu, zonă cu tradiție în domeniul financiar, grupate cu funcțiile administrative • tratare urbanistic arhitecturală în funcție de importanța clădirii (unicat sau repetabilă); • amplasare după importanța și după organizarea sistemului de unități în rețea; - asigurarea acceselor și spațiilor de parcare; • echipare tehnico-edilitară completă; • asigurarea sistemului de paza și protecție.	

ART.2. Servituți

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG.

Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.3. Utilizări permise

- Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult.
- Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

ART.4. Utilizări permise cu condiționări

- Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale. Clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate
- ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.
- Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.
- Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu următoarele condiții:
 - (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază)
 - (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

ART.5. Utilizări interzise

- Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.
- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

- Construcții provizorii de orice natură. Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelor

Se conservă de regulă structura parcelară existentă. Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ.

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Se va stabili, după caz, prin PUD sau PUZ, în funcție de contextul urban. În cazul dispunerii clădirilor în regim deschis, se recomandă ca retragerea față de aliniament să fie de minimum 10 m.

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor

- Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent.
- Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.
- Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.
- Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 4,5 m.
- În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

ART.10. Condiții de acces și circulații

- Se vor stabili, după caz, prin PUD sau PUZ. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

ART.11. Staționarea autovehiculelor

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament.
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
- Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane sau supraterane.
- Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia.
- Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

- Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:
 - (a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m și respectiv P+4+R(M).
 - (b) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.
 - (c) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Clădiri / corpuri noi Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea

de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

- Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, funcție de contextul local.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidăria din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Clădiri existente

- Intervențiile asupra clădirilor existente se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii. În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea corpurilor existente: În cazul clădirilor cu valoare arhitecturală se va conserva expresia și modernitatea fațadelor acestora, cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială / anterioară considerată favorabilă.
- Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc).
- Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.
- Tâmplăriile se vor conserva prin reabilitare sau se vor înlocui cu unele moderne, compatibile ca forme și materiale cu arhitectura clădirii. Invelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală sau din tablă lăsată să se patineze de culoare gri.
- Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată sau de cupru.

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

- Se vor aplica reglementările anterioare
- Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.
- Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

ART.14. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ART.15. Spații verzi

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dale de piatră de tip permeabil).
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

ART. 16. Împrejmuiri

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

- POT maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau pentru parcelele comune:
- POT maxim = conform P.U.Z.

ART.18. Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

- CUT maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau parcelele comune:
- CUT maxim = 2.2 pentru parcelele de colț:
- CUT maxim = 2,8

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



SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI

ART.1. Condiționări generale

Pentru obiectivele noi se vor aplica următoarele norme de amplasare și dimensionare:

1.GRĂDINIȚE		
Indicatori	Caracteristici	Propuneri
Cerere potențială:	• populația preșcolară de 3 – 6 ani / recensământ învățământ	Cca. 142 copii
Normare:	• 20 m ² / copil • 6 – 10 grupe (parter+etaj) și • 1 – 5 grupe (parter) (între 20 și 200 copii)	Ac = 473,0mp x 2 = 946,66mp 7 grupe a 20 copii -
Raza de deservire:	• 500m;	
S.min. de teren:	• 1000-2000 m ² / unitate în mediul rural și • 2000-4000 m ² / unitate în mediul urban	2 unități
P.O.T. maxim:	• 16 - 25%.	Ateren = 1.893,0mp/unitate X 2 = 3.786,0mp
Criterii de amplasare:	• arie arondată de cartier sau de localitate cuplată cu scoli sau în construcții independente • asigurarea spațiilor verzi și de joacă - departe de artere intens circulate	

2. ȘCOLI

Tipul de școală			Suprafața totală a terenului (m2)	S. teren / elev (m2/loc)
Școli primare și gimnaziale	Mediul rural	4 săli	2.400,0 mp	20,0
		8 săli	4.800,0mp	15,0
		Alt nr.	-	15,0
	Mediu urban	8 săli	4.800,0mp	15,0
		16 săli	7.200,0mp	15,0
		24 săli	10.800,0mp	15,0
		Alt nr.	-	15,0
Licee în mediul rural sau urban			-	10 – 15,0
Săli de educație fizică și jocuri sportive			1.000 – 1.500,0mp	

2.a. ȘCOLI PRIMARE ȘI GIMNAZIALE

Indicatori	Caracteristici	Propuneri
Cerere potențială:	• copii școlari cu vârste între 7 și 15 ani	
Normare:	• conform tabel (în medie 205 m ² /sală de clasă)	Ad = 820,0 mp
Raza de deservire:	• 1000 m sau cu sistem de transport special	1 școală /314,0 ha
S.min. de teren:	• conform tabel (în medie 205 m ² /sală de clasă)	S teren – 1.640,0 mp
P.O.T. maxim:	• 25%.	Ac = 410,0 mp
Criterii de amplasare:	• Circumscripție școlară, cartier sau localitate • Departe de artere intens circulate • În apropierea spațiilor verzi și amenajărilor sportive • În apropierea altor instituții de învățământ sau de cultură	

ART.2. Servituți

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG.

Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public adiacent obiectivului se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Conform art.1.

ART.3. Utilizări permise

Conform art.1.

ART.4. Utilizări permise cu condiționări

Extinderi și modernizări ale unităților existente, pe bază de P.U.Z. / P.U.D.

ART.5. Utilizări interzise

Orice alte utilizări decât cele precizate în art. 1

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelelor

Conform art.1.

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Conform P.U..Z.

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Conform P.U..Z.

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Conform P.U.Z.

ART.10. Condiții de acces și circulații

Acces obligatoriu de la un drum public

ART.11. Staționarea autovehiculelor

Conform HGR 525/1996

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

Conform art.1.

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

Aspect reprezentativ, cu exprimarea funcțiunii

ART.14. Condiții de echipare edilitară

Construcțiile noi se vor autoriza numai dacă se asigură o echipare edilitară complete (alimentare cu apă, canalizare, colectarea apelor pluviale, energie electrică, gaze naturale, salubritate)

ART.15. Spații verzi

Min. 20% din suprafața parcelei

ART. 16. Împrejmuiri

Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi din plasă de sârmă, cu înălțimea maximă de 2,20 m, din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită după caz, dublate de gard viu; împrejmuirile la frontal străzii – accesul principal vor fi decorative, vor permite vizibilitatea având înălțimea maximă de 1,50 m

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

Conform P.U.Z (art.1.)

ART.18. Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

Conform P.U.Z. (art.1.)

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI**ART.1. Condiționări generale**

- amplasarea bisericilor în intravilan, amplasarea mănăstirilor / de regulă în afara localităților

ART.2. Servituți

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG.

Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local ce vor deservei obiectivele noi, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

Piețele adiacente construcțiilor de cult vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ART.3. Utilizări permise**

- construirea de biserici noi pe bază de P.U.Z., în corelare cu zonele de locuințe cu funcțiuni complementare
- extinderea mănăstirilor existente
- construirea de mănăstiri noi – recomandabil în extravilan, pe bază de P.U.Z
- completarea incintelor bisericesti cu locuință pentru preot, capele, clopotnițe, alte construcții specifice cultului

ART.4. Utilizări permise cu condiționări

- extinderea mănăstirilor vechi - monumente istorice - se va face cu respectarea prevederilor legale
- alăturarea de lăcașe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale

ART.5. Utilizări interzise

- orice alte utilizări neprecizate în art. 3; art.4.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- conformarea și dimensionarea lăcașurilor de cult se va face conform „Metodologiei privind aplicarea legislației specifice la proiectarea clădirilor de

*cult”Proiect Nr: 655/2002, Beneficiar Ministerul Lucrărilor Publice Transportului și Locuinței / Serviciul Programe, Cercetare și Reglementări Tehnice.**

-
- alăturarea de lăcașe de cult noi în incinta sau în vecinătatea bisericilor , mănăstirilor existente, a celor cu statut de monument istoric se va face cu respectarea prevederilor legale

ART.6. Caracteristici ale parcelelor

- Centru parohial - se amplasează în centru și zonele subcentrale
- se cuplează cu anexe specifice
- pot fi cuplate cu spitalele , unități de existență social;

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Conform P.U.Z.

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Conform P.U.Z.

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Conform P.U.Z.

ART.10. Condiții de acces și circulații

- Acces obligatoriu dintr-un drum public

ART.11. Staționarea autovehiculelor

- În interiorul parcelelor, pe bază de P.U.Z.

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

- Conform P.U.Z.

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

- Reprezentativ și în acord cu specificul cultului
- Prin P.U.Z. se soluționează integrarea în țesutul urban preexistent / în zona naturală

ART.14. Condiții de echipare edilitară

- Echipare edilitară complete, asigurarea tuturor utilităților;

ART.15. Spații verzi

- Se recomandă realizarea unui gard viu perimetral
- Suprafața verde se stabilește prin P.U.Z., se recomandă min. 30% din suprafața parcelei

ART. 16. Împrejmuiri

- cu aspect decorativ, în acord cu arhitectura clădirii

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

- P.O.T.max = 30% pentru bisericile parohiale

ART.18. Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

- Se stabilește prin P.U.Z.

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI**ART.1. Condiționări generale**

- Se interzice amplasarea în zonă a unor activități generatoare de poluare de orice fel: a apelor, a solului sau a aerului. Nu se admite amplasarea construcțiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii).

Asigurarea compatibilității acțiunilor:

- Autorizarea executării lucrărilor de construire/ amenajare, se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunile de pe aceeași parcelă și de pe parcelele învecinate.

ART.2. Servituți

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG. Prin PUZCP se vor stabili locații concrete pentru obiectivele de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ART.3. Utilizări permise**

Instituii si servicii de interes general: cultură, centru cultural, dotări culturale;
– Funcțiunile complementare admise sunt: circulații public / și de deservire, alei rutiere, pietonale, parcaje, spații verzi / amenajări peisagistice.

ART.4. Utilizări permise cu condiționări

- Extinderea și modernizarea dotărilor existente

ART.5. Utilizări interzise

orice alte lucrări de construcții și amenajări;
- terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelelor

pentru functiunea dominanta (institutii si servicii publice) se vor rezerva terenuri in module avand suprafata minima de 800 mp si o deschidere la strada de minim 20.00 metri;

- pentru a fi construabila, o parcela trebuie sa satisfaca exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce privesc atributele de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servitutiile care il greveaza);

- conditiile de construibilitate sunt:

- accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - echipare cu retele tehnico-edilitare;
 - forme si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament.
- pentru cladirile apartinand functiunii dominante:

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- conform P.U.Z.

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

conform P.U.Z.

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

conform P.U.Z.

ART.10. Condiții de acces și circulații

spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.0 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.0 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul propriu sau in spatiile plantate publice din proximitate;

- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase, pastrandu-se cel putin 15% din suprafata terenului pentru a se amenaja ca spatiu verde;

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri inaltime;

ART.11. Staționarea autovehiculelor

necesarul de parcaje pentru fiecare cladire pentru care se solicita autorizatia de construire trebuie determinat conform normativului P 132/1993; parcajele se pot asigura pe întreg terenul studiat prin P.U.Z.;

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

pentru cladirile apartinand functiunii dominante se va accepta un regim de inaltime maxim P+3E (H. max. atic = 19,00 m), cu conditia incadrarii in normele de igiena si protectie impotriva incendiilor; se pot accepta si cladiri cu un regim de inaltime mai mare, conform planului urbanistic zonal aprobat conform Legii;

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

- se interzic imitatii stilistice, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;

ART.14. Condiții de echipare edilitară

ART.15. Spații verzi

spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.0 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.0 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul propriu sau in spatiile plantate publice din proximitate;

- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase, pastrandu-se cel putin 15% din suprafata terenului pentru a se amenaja ca spatiu verde;

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri inaltime;

ART. 16. Împrejmuiri

- împrejmuiri decorative, de mică înălțime, dublate cu gard viu;

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

– procent maxim de ocupare a terenului - POT max. =30%

ART.18. Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

coeficient maxim de utilizare a terenului - CUTmax. =1,0

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI

Construcții și amenajări pentru loisir, sport în aer liber sau în construcții dedicate, parcuri, scuaruri, spații verzi cu acces public nelimitat, alimentație publică/activități hoteliere diversificate.

ART.1. Condiționări generale

Pentru unitățile sportive noi și pentru spațiile verzi se vor aplica următoarele norme de dimensionare:

1. UNITĂȚI DE PRACTICARE A SPORTULUI (UPS) DE PROXIMITATE		
Terenuri de sport în aer liber pentru care prezența anexelor suport (vestiare, grupuri sanitare) este opțională;		
Indicatori	Caracteristici	
Cerere potențială:	• Populația aptă de sport	
Normare:	<ul style="list-style-type: none"> • prag minim eficiență – zonă cu 1.000 locuitori • prag maxim eficiență – zonă cu 15.000 locuitori 	
Raza de deservire:	<ul style="list-style-type: none"> • cartiere; localități de rangul IV • distanță ce se parcurge pe jos în 5-10 minute 	
S.min. de teren:	• 1,0-1,3 m ² / locuitor	S teren = 5.200,0 mp
P.O.T. maxim:	• 5 %.	Ac= 260,0 mp x 4 = 1.040,0mp
Criterii amplasare:	• în vecinătatea locuințelor	

UNITĂȚI DE PRACTICARE A SPORTULUI ÎN TIMPUL LIBER / AGREMENT / LOISIR UPS		
UPS de tip terenuri de sport cu anexe suport, acoperite sau nu;		
Indicatori	Caracteristici	Necesar:
Cerere potențială:	• Total populație;	1piscină*; 1 patinoar
Normare:	• Nenormată;	
Raza de deservire:	• Localitate, teritoriu;	UAT Florești
S.min. de teren:	• În baza sudiilor de specialitate	
P.O.T. maxim:	• 50 %.	
Criterii amplasare:	• In zone nepoluate • accesibilitate optimă	

SPAȚII VERZI		
Indicatori	Caracteristici	
Cerere potențială:	: • spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate; parcuri expoziționale,	
	zone ambientale și de agrement;	
	• spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive;	
	• spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă;	
	• culoare de protecție față de infrastructura tehnică;	
	• păduri de agrement.	

Normare:	• 26 m2/locuitor
Raza de deservire:	<ul style="list-style-type: none"> • Extinderea intravilanului localităților: cu terenuri de peste 3.000 m² cu minimum 20 m² de spațiu verde/ locuitor; • minimum de 5% spații verzi publice
S.min. de teren:	• Nenormata
P.O.T. maxim:	• 10 %
Criterii amplasare:	• Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi.

Pentru unitățile HORECA noi se vor aplica următoarele norme de dimensionare:

1. HOTEL		
Indicatori	Caracteristici	Propuneri
Cerere potențială:	• Populație: în deplasare (scopuri turistice, profesionale, de afaceri, etc.)	
Normare:	• 8-15 locuri/1000 locuitori / localitate	
Raza de deservire:	• teritoriu (județean, regional, național și internațional)	
S.min. de teren:	• 50 – 150 m2 /locuitor	
P.O.T. maxim:	• 50 % (după amplasarea pe teritoriul urban)	
Criterii de amplasare:	<ul style="list-style-type: none"> • clădiri cu caracter de unicat amplasate în zona centrală sau în zone specializate; • accesibilitate la sistemele de transport public; • asociere favorabilă cu instituțiile culturale, comerciale și de alimentație publică, loisir. 	

3. PENSIUNI TURISTICE SI AGROTURISTICE		
Indicatori	Caracteristici	Propuneri / zona studiată
Cerere potențială:	• Populație: în deplasare în scopuri turistice;	
Normare:	<ul style="list-style-type: none"> • pensiuni turistice = max 15 camere (60locuri) • Pensiuni agroturistice = 8 camere 	4
Raza de deservire:	• zone cu obiective turistice;	
S.min. de teren:	• min.1000,0 m2	4 x 1.000,0 mp = 4.000,0 mp
P.O.T. maxim:	• 20 %	Ac = 4 x 200,0 mp
Criterii de amplasare:	<ul style="list-style-type: none"> • cu acces la drumurile publice importante; • în zone cu interes turistic adecvat, în locuri ferite de surse de poluare și de orice alte elemente care ar pune în pericol sănătatea sau viața turiștilor. 	

4. CAMPING, SATE DE VACANTA		
Indicatori	Caracteristici	
Cerere potențială:	• Populație: în deplasare în scopuri turistice;	
Normare:	• 5 locuri/1.000 locuitori oraș	-
Raza de deservire:	• oraș și teritoriu (județean, regional, național)	
S.min. de teren:	• 100 m2 / locuitor	
P.O.T. maxim:	• 20 %	
Criterii de amplasare:	<ul style="list-style-type: none"> • în locuri pitorești specializate; - zonă lipsită de nocivități, • departe de artere intens circulate; asociere favorabilă cu amenajări de loisir și alimentație publică; - • evitarea zonelor mlăștinoase sau cu pericol de inundație. 	

ART.2. Servituți

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG.

Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Spațiile verzi, de tipul parcurilor, scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.3. Utilizări permise

Conform art.1.

ART.4. Utilizări permise cu condiționări

Intervenții de modernizare, extindere, refuncționalizare a dotărilor existente

ART.5. Utilizări interzise

Orice alte intervenții care nu sunt cuprinse în art.1

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelelor

Conform art.1.

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Conform P.U.Z.

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Conform P.U.Z.

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Conform P.U.Z.

ART.10. Condiții de acces și circulații

- Sunt admise, pe baza unui PUZ și PUD, modificări ale organizării spațiale în scopul integrării acestora în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo.
- Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere tradiționale – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.
- Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

ART.11. Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament, cu aplicarea unei diminuări cu 50% pentru toate tipurile de activități admise, cu excepția locuirii. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Pentru parcelele integral restructurate (demolarea completă a clădirilor existente și construcția unor noi), în cadrul acestora se va realiza în mod obligatoriu numărul de garaje necesar. Pentru parcelele parțial restructurate (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adăugări de noi corpuri de clădire etc), în cazul imposibilității tehnice de realizare în condiții rezonabile a numărului necesar de locuri de parcare, se va elabora un PUD prin care se va determina numărul de parcaje / garaje posibil a fi realizate în locația respectivă, funcție de accesibilitate și configurația locală. În acest caz, autorizarea intervenției va fi condiționată astfel:

(a) pentru locuințele existente ce fac obiectul restructurării / extinderii sau pentru cele nou create se vor repartiza cu prioritate garajele posibil a fi realizate pe parcelă. Diferența va putea fi compensată prin abonamente la parcarile publice, situate într-un perimetru de 100 m de la locația respectivă.

(b) pentru celelalte tipuri de activități admise e posibilă acoperirea diferenței de locuri de parcare prin realizarea și deținerea acestora în proprietate sau concesiune pe durata existenței construcției, pe o altă parcelă, situată la o distanță de maximum 250 m. Alternativ, Administrația Publică Locală poate accepta, ca o facilitate, la cererea proprietarului imobilului, o procedură de compensare financiară din partea acestuia (spre exemplu echivalentă cu costul mediu estimat al construirii unui număr echivalent de parcaje publice în clădiri dedicate, fără dobândirea unui drept privilegiat de utilizare). Procedura va fi reglementată prin Hotărâre a Consiliului Local. Parcarea autovehiculelor se va face numai în garaje amenajate în cadrul corpurilor de clădire existente sau propuse în cadrul unui proces de restructurare. Nu se admite staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor.

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

Conform P.U.Z.

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

-Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri noi

Arhitectura acestora va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice zonei.

Materialele de finisaj vor fi reprezentative, adecvate funcțiunii.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare. Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

Publicitatea comercială poate fi admisă, ea realizându-se chiar pe schelele de pe fațadele clădirilor în lucru. Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

ART.14. Condiții de echipare edilitară

Toate clădirile/amenajările se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ART.15. Spații verzi

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dale de piatră de tip permeabil).

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

ART. 16. Împrejmuiri

Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

– procent maxim de ocupare a terenului - POT max. =30%

ART.18. Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

coeficient maxim de utilizare a terenului - CUTmax. =1,0

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI

UTR cu construcții existente / locuințe cu regim de înălțime diferențiat) și funcțiuni complementare.

ART.2. Servituți

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piețete, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ART.3. Utilizări permise**

- reparații curente, reparații capitale pentru construcțiile existente;
- extinderi, supraetajări, modernizarea construcțiilor existente tradiționale
- construcții noi de locuințe / servicii, pe parcelele libere/ eliberate – pe bază de P.U.Z.;
- regimul de înălțime este de S+Ds+P+1E+R(M); pentru suplimentarea cu un nivel se solicită Avizul de oportunitate;
- în zonele în care există/domină clădirile existente, se va menține caracterul zonei, respectând regimul de înălțime al clădirilor existente.
- Servicii, comerț en detail în clădiri independente de tip minimarket, independente sau la parterul clădirilor de locuințe;

ART.4. Utilizări permise cu condiționări

-Conversia funcțională din locuințe în servicii pentru spațiile situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din exterior și respectarea distanțelor de protecție / cu P.U.Z.

-Diferența de nivel între teren și noua intrare va fi de maximum trei trepte. Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior.

-Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii.

-Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

-Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

-Garaje publice sau private sub și supraterrane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 6 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

-Activități (existente) de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

(a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire

(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp

(c) să implice maximum 5 persoane

(d) să aibă acces public limitat (ocazional)

(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală

(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

ART.5. Utilizări interzise

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale re folosibile.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
- Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- Construcții provizorii de orice natură.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la art.3. și art. 4.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelelor

Se păstrează parcelarul existent; sunt premise operațiuni de comasare a parcelelor învecinate conform Avizului de Oportunitate.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă

(b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15 m

(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă

(d) suprafața parcelei să fie mai mare sau egală cu 700 mp pentru locuințele individuale, 1000,0mp pentru locuințele cuplate;

(e) să aibă formă regulată

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională,

amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) să aibă formă regulată

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Se va stabili prin P.U.Z./ P.U.D. cu respectarea Codului Civil.

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

ART.10. Condiții de acces și circulații

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

ART.11. Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament.

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

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor. Parcajele amenajate la

sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor. Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii:

- (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 7,50m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 12 m
- (b) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată.
- (c) pentru alte funcțiuni decât locuirea, înălțimea maximă se va stabili prin PUZ – funcție de specificul obiectivului.

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare).
- Se interzice realizarea de paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.
- Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă vegetalizată sau cu panouri foto-voltaice) sau cu șarpantă, funcție de contextul urban local. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.
- Se vor utiliza materiale de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

ART.14. Condiții de echipare edilitară

Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ART.15. Spații verzi

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de față), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.
- Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

ART. 16. Împrejmuiri

- Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.
- Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

POT maxim = 30%

ART.18. Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

CUT maxim = 0,9

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI**ART.1. Condiționări generale**

Zonă rezidențială cu regim mic de înălțime și densitate redusă, cu funcțiuni complementare, cu organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, locuințe cu regim mic de înălțime S+Ds+P+1E+R, comerț și servicii de proximitate;

UTR situat la vest față de cursul cursului de apă Feneș , în zona sudică a satului.

Intervențiile vizând restructurarea integrală sau parțială a unei parcele vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană, reglementate urbanistic PUZ/PUD pentru fiecare situație / UTR în parte. Acestea vor cuprinde de regulă un întreg UTR, limita minimă de reglementare acceptabilă fiind cvartalul.

PUZ sau PUD vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, configurare și echipare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului.

ART.2. Servituți

- Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării.
- Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare, piste pentru bicicliști etc.
- Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
- Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.
- Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.
-

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ART.3. Utilizări permise**

- locuințe individuale pensiuni,.
- Comerț / servicii de proximitate;

ART.4. Utilizări permise cu condiționări

-Conversia funcțională (integral sau parțială) a locuințelor existente cu respectarea funcțiilor admise și a legislației în vigoare cu condiția asigurării accesului direct din exterior.

-Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

-Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

ART.5. Utilizări interzise

- Se interzice amplasarea clădirilor de orice fel pe fâșia cu L=15,0m măsurată de la firul văii pe ambele părți – în zona de protecție a cululelor verzi – albastre;
- Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, unități mici de comerț de proximitate, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).
- Orice alte funcțiuni care nu sunt precizate în art. 3 și art.4. din prezentul Regulament.
- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale re folosibile.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelor.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- Construcții provizorii de orice natură.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi.

- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelelor

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie:

- mai mare sau egală cu 1.000 mp pentru locuințele individuale; în cazul în care prin cedare de teren pentru realizarea drumurilor de acces, suprafața parcelei se diminuează, realizarea locuințelor individuale se acceptă pe bază de P.U.D.;

- de cel puțin 2.500 mp pentru pensiunile turistice cu o capacitate de cazare de până la 15 camere, totalizând maximum 60 locuri, funcționând în locuințele cetățenilor sau în clădiri independente, care asigură în spații special amenajate cazarea turiștilor și condiții de pregătire și de servire a mesei.

- pentru alte funcțiuni admise – pe bază de P.U.Z.

- (e) să aibă formă regulată

Se admit operațiuni de comasare a parcelelor existente , cu condiția respectării prezentului Regulament.

- toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) să aibă formă regulată

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Se va stabili prin P.U.Z./ P.U.D. cu respectarea Codului Civil

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Se va stabili prin P.U.Z./ P.U.D. cu respectarea Codului Civil

ART.10. Condiții de acces și circulații

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

ART.11. Staționarea autovehiculelor

- Parcarea autoturismelor individuale– exclusive pe parcela proprietate.

Locurile de parcare pentru autoutilitare/ intervenții se vor stabili pe bază de P.U.Z. / P.U.D

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii:

- (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 8,0 m, pentru un regim de înălțime de $D_s+P+1+M$, respectiv de 10,50m pentru un regim de înălțime de $D_s+P+1+R$ în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m;
- (b) pentru alte funcțiuni decât locuirea, înălțimea maximă se va stabili prin PUZ – funcție de specificul obiectivului.

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului rural..
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Faţadele spre spaţiile publice vor fi plane şi se vor situa în retragere faţă de aliniament.
- Acoperirea clădirilor va fi cu şarpantă, cu învelitoare ceramică.. Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional.
 - Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru faţade, placaje din piatră pentru faţade, socluri şi alte elemente arhitecturale
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.

Firmele comerciale / necomerciale şi vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

ART.14. Condiţii de echipare edilitară

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice. Se admit soluţii locale (puţ forat, fosă septică / bazin vidanjabil) până la relaizarea reţelelor edilitare respective.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.

ART.15. Spaţii verzi

- Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă).
- Suprafeţele având o îmbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.
- Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spaţiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de faţadă), minim 60% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.
- Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spaţiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de spaţiu public / curte comună (spaţiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidenţial).

- Se amenajează spațiile verzi aferente culuarelor verzi – albastre pe o fâșie de teren cu lățimea de 15,0m față de firul văii / pe ambele maluri, cu interdicție de construire;

ART. 16. Împrejmuiri

- Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.
- Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

P.O.T. max. = 25,0%

ART.18. Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

C.U.T. max. =0,65

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI

Zonă rezidențială cu regim mic de înălțime și densitate redusă, cu funcțiuni complementare, cu organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament.

ART.1. Condiționări generale

Zonă destinată locuințelor unifamiliale, locuințelor de vacanță, pensiunilor cu dotări de proximitate (agrement, situată în zona sud – estică a localității Florești, pe Valea Gârbăului.

Intervențiile vizând restructurarea integrală sau parțială a unei parcele vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană, reglementate urbanistic PUZ/PUD pentru fiecare situație / UTR în parte. Acestea vor cuprinde de regulă un întreg UTR, limita minimă de reglementare acceptabilă fiind cvartalul.

PUZ sau PUD vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, configurare și echipare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului.

ART.2. Servituți

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, unități mici de proximitate (agrement, comerț), conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

În cazul elaborării PUD se urmărește implementarea unei metodologii unitare și coerente care să identifice și să delimiteze terenuri destinate construirii obiectivului propus și stabilirea condițiilor optime de executare pe terenul studiat, utilizarea rațională a terenurilor în raport relational cu funcțiunile urbanistice stabilite prin **PUG** sau **PUZ** și a contextului existent.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ART.3. Utilizări permise**

- Locuințe individuale „verzi”, locuințe de vacanță cu S(Ds)+P+M
- Pensiuni;

- Dotări agrement (Mini-Adventure park, piste biciclete, exterm-bike,);

ART.4. Utilizări permise cu condiționări

- minibază hipică – cu respectarea distanțelor de protecție față de zona rezidențială, conform ORDIN pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 (Ferre de cabaline, între 6 - 20 capete: 50 m);
- Conversia funcțională (integral sau parțială) a locuințelor existente cu respectarea funcțiunilor admise și a legislației în vigoare cu condiția asigurării accesului direct din exterior.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

ART.5. Utilizări interzise

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale refofosibile.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelor.
- Elemente supratereane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- Construcții provizorii de orice natură.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la art.3. și at. 4.;
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelelor

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie:
 - mai mare sau egală cu 1.0000 mp pentru locuințele individuale,
 - de cel puțin 1.000 mp pentru pensiunile turistice cu o capacitate de cazare de până la 15 camere, totalizând maximum 60 locuri, funcționând în locuințele cetățenilor sau în clădiri independente, care asigură în spații special amenajate cazarea turiștilor și condiții de pregătire și de servire a mesei.
 - pentru alte funcțiuni admise – pe bază de P.U.Z.

- (e) să aibă formă regulată

Se admit operațiuni de comasare a parcelelor existente , cu condiția respectării prezentului Regulament.

- toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) să aibă formă regulată

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele alinamente. Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Se va stabili prin P.U.Z./ P.U.D. cu respectarea Codului Civil.

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

ART.10. Condiții de acces și circulații

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
 - Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

ART.11. Staționarea autovehiculelor

- Parcarea autoturismelor individuale– exclusiv pe parcela proprietate.
- Locurile de parcare pentru autoutilitare/ intervenții se vor stabili pe bază de P.U.Z. / P.U.D.

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii:

- pentru clădirile de locuit și alte funcțiuni - înălțimea maximă la streșină nu va depăși 5,0 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 10 m, respectiv un regim de înălțime de S(Ds)+P+M ;

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și ambientului natural;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

- Acoperirea clădirilor va fi cu șarpantă și învelitoare din materiale ceramice /țiglă culoare natur, șiță, șindrilă, paie; pantele vor fi alese corespunzător cu materialul de învelitoare ales;
- Se vor utiliza materiale de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, lemn;
- Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
 - Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

ART.14. Condiții de echipare edilitară

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se admit soluții locale pentru alimentare cu apă (puț forat) și canalizare (bazine etanșe vidanjabile)- până la realizarea rețelelor publice de alimentare cu apă / canal.

Sistemul de încălzire ales va fi non -poluant.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ART.15. Spații verzi

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Suprafețele având o înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.
 - Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de spațiu public / curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

ART. 16. Împrejurimi

- Vor fi de tip tradițional, din lemn;
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor fi dublate de garduri vii.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.
 - Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

- Pentru parcelele individuale de 1.00,0mp - POT max. = 15%;

ART.18. Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

- Pentru parcelele individuale de 1.00,0mp - CUT max. = 0,24

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI**ART.1. Condiționări generale**

Intervențiile se condiționează prin elaborare PUZ. Temele tratate trebuie să vizeze:

- (a) restructurarea, reabilitarea, conversia, segmentarea unităților
- (b) crearea de oportunități pentru noi dezvoltări de tip brownfield
- (c) reorganizarea / restructurarea și utilizarea unor clădiri și terenuri ca infrastructură specifică pentru microîntreprinderi și întreprinderi mici
- (d) dezvoltarea serviciilor complementare / de susținere a activităților de bază
- (e) dezvoltarea serviciilor și a infrastructurii urbane
- (f) îmbunătățirea accesibilității și mobilității - trafic auto, trafic lent, transport în comun
- (g) dezvoltarea / densificarea rețelei stradale de interes local în corelare cu formulele acceptate de reorganizare a unităților industriale
- (h) organizarea / reabilitarea spațiilor publice

ART.2. Servituți

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

În cadrul elaborării PUZ se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ART.3. Utilizări permise**

- (a) mică producție și activități complementare - administrative, de depozitare, de transport, sociale etc - direct legate de funcția de bază
- (b) servicii de tip industrial sau cvasiindustrial
- (c) comerț engros de dimensiune mică și medie
- (d) sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial - comerciale, administrative, de depozitare etc

ART.4. Utilizări permise cu condiționări

- Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale - cu condiția amplasării acestora prin PUZ aferent unui program de reabilitare / restructurare.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- Garaje publice sau private supraterrane în clădiri dedicate cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

ART.5. Utilizări interzise

- Locuire de orice tip.
- Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje în clădiri provizorii.
- Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.
- Constructii provizorii de orice natură.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelelor

Se conservă de regulă structura parculară existentă. Divizarea parcelelor se poate face în cadrul programului de reabilitare / restructurare a unităților industriale, pe bază de PUZ, cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ următoarele criterii:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 30 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 1500 mp (e) să aibă formă regulată .

Se admite comasarea de parcele;

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG sau PUZ de reabilitare / restructurare prevăd realinierea.
- În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).
- În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.
- Dimensiunea retragerii se va stabili prin PUZ / PUD, după caz, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 8 m.

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 3 m.
- În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine.
- Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate. Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,5 m.

ART.10. Condiții de acces și circulații

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice.
- Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice.
- În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

ART.11. Staționarea autovehiculelor

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament.
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
- Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților industriale.
- Se recomandă ca cel puțin parcajele dedicate vizitatorilor să fie situate în afara împrejurii. Alternativ, se pot realiza clădiri dedicate parcării, sub / supraterane.
- Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor. Adiacent limitelor de proprietate situate pe linia de demarcație față de UTR cu destinația de locuire de orice tip, parcajele organizate la sol se vor retrage față de aceasta cu minimum 5 m.

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

- Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 21,0 m.
- Regimul de înălțime nu va depăși (1-2S)+P+2E+R. Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

ART.14. Condiții de echipare edilitară

- Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Infrastructura de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurii sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor / parcelelor.

- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.
- Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

ART.15. Spații verzi

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

ART. 16. Împrejmuiri

- Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

P.O.T.max = stabilit prin P.U.Z.

ART.18. Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

C.U.T.max. = 1

6.

SPAȚII VERZI

SV

SPAȚII VERZI, PLANTAȚII, AMENAJĂRI PEISAGISTICE

Cuprinde spațiile verzi situate pe valea cursului de apă Feneș;

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI

ART.1. Condiționări generale

- Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.
- Nu se admite publicitatea comercială în zonă.

ART.2. Servituți

- Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Servituți de utilitate publică: Pentru trasa stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”)
- Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trasa stradală de interes local/regional, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.3. Utilizări permise

- (a) plantații joase, medii;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- (c) lucrări și amenajări hidrotehnice

ART.4. Utilizări permise cu condiționări

- Nu e cazul.

ART.5. Utilizări interzise

- Nu e cazul.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelelor

- Se conservă structura cadastrală existentă.

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

-
- Nu e cazul.

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Nu e cazul.

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Nu e cazul.

ART.10. Condiții de acces și circulații

- Sunt admise, pe baza unui PUZ și PUD, modificări ale organizării spațiale în scopul integrării acestora în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo.
- Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere tradiționale – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.
- Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

ART.11. Staționarea autovehiculelor

- Este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

-
- Nu e cazul.

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

- Nu e cazul.

ART.14. Condiții de echipare edilitară

- Zona e echipată edilitar complet.
- Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

ART.15. Spații verzi

- Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi.

ART. 16. Împrejmuiri

- Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

- POT maxim = 1%

ART.18. Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

- CUT maxim = 0,01

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI**ART.1. Condiționări generale**

Refuncționalizare prin P.U.Z. Zonă a terenurilor și unităților agricole situate în intravilan - pășuni, fânațe, terenuri arabile, pepiniere.

ART.2. Servituți

Terenuri neurbanizate și neurbanizabile cu destinație agricolă, introduse în intravilan prin documentații de urbanism. Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, ca și existența în intravilan a unei rezerve de teren substanțiale destinate urbanizării, este posibilă și se impune conservarea și protejarea terenurilor cu destinație agricolă aflate în imediata apropiere a teritoriilor destinate construirii. Criterii economice și ecologice impun păstrarea unei rezerve substanțiale de terenuri de producție și unități agricole în proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole. Aceste terenuri pot constitui o rezervă pentru extinderi ale orașului și pentru obiective strategice, a căror natură și necesitate nu pot fi prevăzute în prezent.

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ART.3. Utilizări permise**

- Pajiști, fânațe
- Pășunat, culturi agricole diverse, pepiniere
- Unități agricole / ferme existente
- Rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură
- Orice construcții și amenajări admisibile în zonă (construcții și amenajări agricole, construcții anexe pentru exploatații agricole) se vor amplasa și realiza pe baza unor PUZ sau PUD, după caz. Se recomandă transformarea pășunilor în fânațe.

ART.4. Utilizări permise cu condiționări

- Locuințe de vacanță cu servicii de proximitate, pensiuni, dotări de agrement, sport, numai pe bază de PUZ;
- Ferme și unități zootehnice, numai în baza unor studii de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător, cu realizarea măsurilor și a zonelor

de protecție sanitară pe care acestea le impun; ciupercării, sere, alte clădiri de producție, cu condiția ca suprafața terenului aferent exploatației agricole să fie mai mare de 1 ha.

- Construcții anexe și amenajări pentru exploatații agricole, cu următoarele condiții:

- să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatației agricole cu $S_{min} = 1$ ha și acces dintr-un drum public (direct sau prin servitute);
- folosința agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate - arător, livadă, pomet, pășune, fânaț
- terenul va fi înscris în registrul agricol
- exploatația agricolă va fi înregistrată juridic
- în cadrul exploatației va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărire în care pot fi amplasate construcțiile și amenajările, restul terenului conservându-și destinația agricolă. Această zonă va reprezenta maximum 10% din suprafața totală a exploatației agricole.

ART.5. Utilizări interzise

Orice utilizări, altele decât cele admise la art. 3 și art.4.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelelor

Pentru construirea de anexe agricole și amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploatației agricole va reprezenta maximum 10% din suprafața acesteia.

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Construcțiile de orice tip se vor retrage față de aliniament cu minimum 6 m

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Construcțiile de orice tip se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu minimum 6 m.

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor impuse de normele PSI și sanitare.

ART.10. Condiții de acces și circulații

- Se vor utiliza de regulă drumurile publice și de exploatare existente.
- Noi drumuri de exploatare pot fi realizate pe baza unor studii teritoriale de organizare funcțională materializate în PUZ.
- Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

ART.11. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va asigura numai în interiorul proprietăților / parcelelor.

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

- Pentru funcțiunile admise/ admise cu condiționări, regimul maxim de înălțime va fi S/Ds+P.

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

ART.14. Condiții de echipare edilitară

- Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului a exploatațiilor agricole este obligatorie.
- Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor agricole.
- Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.

ART.15. Spații verzi

- Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor.
- Se recomandă transformarea pășunilor în fânețe.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.

ART. 16. Împrejmuiuri

- În cazul în care sunt necesare împrejmuiuri, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

- Pentru pășuni, fânațe, terenuri arabile, pepiniere POT max = 0%
- Pentru locuințe de vacanță cu servicii de proximitate, pensiuni, construcții și amenajări agricole: POT max se va stabili prin PUZ funcție de caracterul acestora ;
- Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole POT max = 10%
- se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole)

ART.18. Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

-
- Pentru pășuni, fânațe, terenuri arabile, pepiniere CUT max = 0
- Pentru locuințe de vacanță cu servicii de proximitate, pensiuni, construcții și amenajări agricole: CUT max se va stabili prin PUZ funcție de caracterul acestora;
- Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole CUT max = 0,2 - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole).

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI**ART.1. Condiționări generale**

Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic. Zona cuprinde culoarele cursurilor de apă și ale torenților din intravilanul localității, ce includ albiile minore, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâșii sau spații verzi, circulații pietonale și velo, mobilier urban etc, precum și fâșiile de protecție a cursurilor de apă secundare – pâraielor - de pe versanți. Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele verzi – albastre ce unesc zonele verzi amenajate din intravilan cu spațiul natural înconjurător, oferind astfel posibilitatea menținerii și dezvoltării ecosistemelor locale. Pot include trasee pietonale și deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană.

- Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.
- Pentru orice intervenții ce vizează amenajarea / reorganizarea acestui tip de spații se vor elabora în mod obligatoriu PUD.
- Cursurile de apă secundare – pâraiele - de pe versanți și fâșiile de protecție aferente vor face obiectul unui program de amenajare complexă, ce va urmări conservarea sau redobândirea caracterului cvasinatural al acestora. Programul va viza amenajarea hidrotehnică, înființarea infrastructurii pentru traficul lent pe anumite porțiuni și organizarea spațiilor verzi, într-un concept peisagistic coerent.
- Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări.
- Intervențiile vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, asigurarea coerenței imaginii urbane, reabilitarea amenajărilor, a plantațiilor, ameliorarea peisajului și a mediului.

ART.2. Servituți

- se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Servituți de utilitate publică: Pentru trasa stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”)

- Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.3. Utilizări permise

- (a) plantații înalte, medii și joase
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere
- (e) lucrări și amenajări hidrotehnice

ART.4. Utilizări permise cu condiționări

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

ART.5. Utilizări interzise

Orice utilizări, altele decât cele admise la ART. 3 ȘI ART. 4.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelelor

- În zonele constituite se conservă de regulă structura cadastrală existentă.
- În zonele de restructurare, prin aplicarea procedurii reglementate, în cadrul planurilor directoare (masterplan) și a PUZ de restructurare, se va asigura extinderea suprafețelor acestor tipuri de zone verzi acolo unde e necesar.
- În zonele de urbanizare, prin aplicarea procedurii reglementate, în cadrul planurilor directoare (masterplan) și a PUZ de urbanizare, se va asigura constituirea ca spații publice, a culoarelor de protecție a cursurilor de apă așa cum sunt ele evidențiate în plașa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”. În acest scop se vor utiliza suprafețe de teren din cadrul cotei fixe de 10% din teritoriul ce urmează a fi urbanizat, destinate obiectivelor de utilitate publică.

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Nu e cazul.

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Nu e cazul.

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu e cazul.

ART.10. Condiții de acces și circulații

- Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) și PUZ/PUD, modificări ale organizării spațiale în scopul integrării acesteia în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo.
- Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.
- Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

ART.11. Staționarea autovehiculelor

- Este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

Nu e cazul

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

Nu e cazul

ART.14. Condiții de echipare edilitară

- Conform P.U.Z.
- Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

ART.15. Spații verzi

- Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.
- Intervenții vizând regularizări de albi, amenajări hidrotehnice, praguri de fund, bazine de retenție, organizarea spațiilor verzi, a sistemelor de alei și platforme etc, se vor realiza numai pe baza unor PUD ce vor include studii de fundamentare hidrologice, dendrologice, peisagere etc.
- Se va urmări în mod obligatoriu conservarea / redarea caracterului cvasinatural al zonei. Se interzice placarea albiilor / malurilor cu plăci de beton sau betonarea acestora.
- În zonele de restructurare / urbanizare, fâșiile de protecție vor fi organizate ca spații verzi publice cuprinzând vegetație joasă, medie și înaltă, urmărindu-se fixarea terenului, protejarea acestuia față de fenomene de eroziune.
- Se vor putea organiza trasee pietonale și velo, locuri de odihnă etc.

- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

ART. 16. Împrejmuiri

Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

POT maxim = 1%

ART.18. Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

CUT maxim = 0,01

7.

TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

TDS3

TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

Antena transmisiuni Luna de Sus

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI

ART.1. Condiționări generale

Zonă construită, terenuri cu destinație specială aparținând Ministerului Apărării Naționale.

ART.2. PREVEDERI

- a. Potrivit art. 2 alin. (2) din *Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/27 Iunie 1996*, construcțiile și amenajările cu caracter militar și special se exceptează de la prevederile Regulamentului General de Urbanism și se autorizează și execută în condițiile stabilite de lege, în conformitate cu *Procedura comună, aprobată prin Ordinul MDRAP/MCIN/MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/SIE/SPP nr.2.212/2.391/M.40/59/ 2.868/C/16.317/263/151/419/2018.*
- b. În conformitate cu *Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, aprobate prin Ordinul nr. 3422/1995*, administrația locală va solicita, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru:

- documentația tehnică pentru autorizarea oricărei lucrări cu amplasament în proximitatea obiectivelor M.A.I. din intravilan (pe parcelele limitrofe obiectivelor speciale sau de cealaltă parte a străzii cu carea acestea se învecinează);
- documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, dacă urmează a se executa la mai puțin de 2.400m față de limita obiectivelor speciale ale M.A.I. situate în extravilan;
- documentațiile de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. care se referă la teritorii ce cuprind sau sunt limitrofe obiectivelor speciale.

2.3. Prin excepție de la alin. 2.2. obținerea avizului M.A.I. nu este necesară sau obligatorie pentru:

- modificări interioare la clădirile existente (lucrări de modificare nestructurală, re compartimentări, tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje, pardoseli și alte finisaje interioare, reparații sau înlocuiri la instalațiile interioare, etc.);

- pentru modificări exterioare privind repararea, protejarea sau conservarea clădirilor existente atunci când acestea nu implică modificări arhitectural –

volumetrice;

-lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico – edilitare subterane și aeriene, împrejmuiri și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice.

2.4. Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor cu caracter special pe parcelă nu vor fi conditionate de elaborarea P.U.Z. / P.U.D.

2.5. Imobilele încadrate în categoria Zonă cu destinație specială, localizate în interiorul Zonei Centrale delimitate prin prezenta documentație, nu se supun reglementărilor prevăzute prin Regulamentul Local de Urbanism pentru Zona Centrală.

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

POT maxim = conform norme specifice

ART.18. Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

CUT maxim = conform norme specifice

Cuprinde terenurile destinate gospodăriei comunale: cimitirul existent și cimitirul propus.

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI

Cimitire, capele, clădiri administrative și anexe ale cimitirelor

ART.1. Condiționări generale

- Cimitire existente, active.
- Funcționarea cimitirelor e reglementată prin cadrul legal existent, ca și prin regulamentele interne. În plus, pentru buna funcționare a acestora, se instituie următoarele reglementări:
 - (a) se interzice densificarea cimitirelor prin ocuparea aleilor, distrugerea / eliminarea vegetației, eliminarea spațiilor verzi, ocuparea spațiului dintre morminte.
 - (b) pentru extinderea cimitirelor existente pe suprafețe de teren învecinate se vor întocmi PUZ și planuri generale de organizare și parcelare, prin care se vor asigura în mod obligatoriu și zonele de protecție sanitară spre noile vecinătăți, în conformitate cu normele în vigoare.
 - (c) pentru autorizarea unor construcții noi / extinderea celor existente se vor elabora în prealabil PUD.

ART.2. Servituți

- Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Servituți de utilitate publică: Pentru trasa stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”)

- Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.3. Utilizări permise

- (a) lucrări funerare sub și supraterane
 - (b) spații pentru ceremonii funerare – capele, platforme în aer liber
 - (c) spații tehnice aferente funcțiunii de bază
 - (d) clădiri / pavilioane administrative și de serviciu / întreținere, anexe sanitare
 - (e) circulații – alei carosabile, semicarosabile și pietonale
- Se conservă de regulă actuala configurație și actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

ART.4. Utilizări permise cu condiționări

Este posibilă strămutarea cimitirului în condițiile legii și numai pe baza consultării populației care va fundamenta o Hotărâre a Consiliului Local.

ART.5. Utilizări interzise

- Orice utilizări, altele decât cele admise la art. 3.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelelor

- Parcelarea internă se conservează.
- Pentru zone de extindere parcelarea se va conforma normelor în vigoare, asigurându-se o densitate brută de 7,5 – 10 mp/loc.
- spațiul destinat activităților de servicii funerare are o suprafață de minim 30 m², cu o zonă de primire a clienților și spațiu de prezentare a produselor (HG nr. 741/2016 - aprobarea Normelor tehnice și sanitare privind serviciile funerare);

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Se va stabili, după caz, prin PUD sau PUZ.

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile se vor retrage de la limitele laterale / posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m. Pe limitele cimitirului este obligatorie plantarea unei perdele verzi.

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanța minimă dintre două clădiri învecinate va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.
- Locurile de veci se amplasează conform Regulamentului Cimitirului.

ART.10. Condiții de acces și circulații

- Se conservă accesele existente.
- Noi accese se pot stabili, după caz, prin PUD sau PUZ.
- Orice nou acces la drumurile publice se va realiza pe baza unui proiect realizat conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- Căile de circulație utilitară, aleile principale și platformele existente vor fi asfaltate sau dalate.
 - Pentru aleile secundare se vor folosi de preferință structuri din agregate compactate.

ART.11. Staționarea autovehiculelor

- Accesul și staționarea oricăror autovehicule în incinta cimitirelor e interzisă, cu excepția celor de întreținere și exploatare.
- Parcarea autovehiculelor se va face în afara drumurilor publice în parcări special amenajate.
 - Necesarul de parcaje: 1 loc la 10 persoane participante la ceremonie – 2 x 20 locuri de parcare pentru un loc de ceremonie + 5 locuri de parcare pentru personal.

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

- Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 8 m și respectiv (D)+P+1.
- Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Clădiri / corpuri noi
 - Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

ART.14. Condiții de echipare edilitară

- Zona este echipată edilitar complet.
-

- Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice. În incintă se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
-
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
-
- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.
-
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
-
- În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

ART.15. Spații verzi

- Teritoriul cimitirelor e structurat ca spațiu verde.
- Pe ansamblul teritoriului cimitirelor, spațiul verde cu vegetația aferentă (joasă, medie și înaltă) se va conserva ca pondere și configurație.
- Se interzice densificarea cimitirelor prin diminuarea spațiilor verzi.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor, caz în care aceștia se vor înlocui cu alții, de regulă din aceeași specie.
- În zonele de extindere, perimetral se va organiza o fâșie verde plantată cu vegetație joasă, medie și înaltă cu lățimea minimă de 3 m, care nu poate fi utilizată pentru înmormântări.

ART. 16. Împrejurimi

- Împrejurimile orientate spre spațiul public și spre parcelele vecine vor fi de tip opac, cu înălțimea de 2,20 m. Tratatul arhitectural al împrejurimilor va fi adecvat funcțiunii.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

POT maxim = 2%

- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al cimitirului.

ART.18. Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

- CUT maxim = 0,04

- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al cimitirului.

GC2

CIMITIR PROPUȘ

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI

- Extindere cimitir existent, locuri de veci, capele, clădiri administrative și anexe ale cimitirelor.

ART.1. Condiționări generale

Extinderea cimitirului se realizează conform prevederilor prezentului regulament, cu respectarea distanței minime de 50 metri față de zonele rezidențiale, pentru a nu crea disconfort rezidenților din zonele respective (Norme privind cimitirele, înhumarea, exhumarea/deshumarea și reînhumarea | Normă tehnică).

- pentru autorizarea unor cimitire noi se va elabora în prealabil PUZ.
- cimitirul se poate afla în proprietatea publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, a cultelor religioase legal recunoscute sau a unităților locale de cult/biserici în situația cimitirelor confesionale, în proprietatea operatorilor economici, asociațiilor sau fundațiilor, cât și în proprietatea unui alt stat, cu respectarea tratatelor la care România este parte. (Legea Funerară - Lege privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare, Secțiunea a 3-Cimitirul, Art. 4.)
- distanța minimă admisă între zonele protejate și gardul care delimitează cimitirul este de 50 m.
- cimitirele se împrejmuesc cu gard dublat cu o perdea de arbori. Între morminte și gardul cimitirului se va asigura o zonă liberă de 3 m.
- la înființarea cimitirului, proprietarul este obligat să asigure:
 - a) drumurile interioare și aleile;
 - b) sala de ceremonii funerare;
 - c) spațiul tehnic care să asigure temperatura de până la 15 grade C, premergător ceremoniei funerare;
 - d) existența unei surse de apă utilizabilă;
 - e) WC-uri;
 - f) spațiul amenajat corespunzător pentru depozitarea gunoierului;
 - g) spații verzi, arbusti, copaci pe marginea drumurilor și aleilor

ART.2. Servituți

- Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”)
- Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.3. Utilizări permise

- (a) lucrări funerare sub și supraterrane
 - (b) spații pentru ceremonii funerare – capele, platforme în aer liber
 - (c) spații tehnice aferente funcțiunii de bază
 - (d) clădiri / pavilioane administrative și de serviciu / întreținere, anexe sanitare
 - (e) circulații – alei carosabile, semicarosabile și pietonale
- Sălile de ceremonii funerare vor fi amplasate în incinta cimitirelor sau în afara acestora.
 - Pentru sălile de ceremonii funerare amplasate în afara cimitirelor se asigură o distanță de minim 20 metri de clădirile de locuit.
 - Sălile de ceremonii funerare trebuie să fie prevăzute cu echipamente de climatizare, pentru asigurarea unei temperaturi ambientale de maximum 20°C în perioada anotimpului cald și trebuie compartimentate pentru a asigura atât reducerea potențialelor riscuri epidemiologice, cât și intimitatea aparținătorilor.

ART.4. Utilizări permise cu condiționări

Pe bază de P.U.Z. se poate adopta și sistemul „incintă supraetajată”.

ART.5. Utilizări interzise

- Orice utilizări, altele decât cele admise la art. 3 .
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelor

- parcelarea se va conforma normelor în vigoare, asigurându-se o densitate brută de 7,5 – 10 mp/loc.

- spațiul destinat activităților de servicii funerare are o suprafață de minim 30 m², cu o zonă de primire a clienților și spațiu de prezentare a produselor (HG nr. 741/2016 - aprobarea Normelor tehnice și sanitare privind serviciile funerare);

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Se va stabili, după caz, prin PUD sau PUZ

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile se vor retrage de la limitele laterale / posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanța minimă dintre două clădiri învecinate va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

ART.10. Condiții de acces și circulații

- Noi accese se pot stabili, după caz, prin PUD sau PUZ.
- Orice nou acces la drumurile publice se va realiza pe baza unui proiect realizat conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- Căile de circulație utilitară, aleile principale și platformele existente vor fi asfaltate sau dalate.
- Pentru aleile secundare se vor folosi de preferință structuri din agregate compactate.

ART.11. Staționarea autovehiculelor

- Accesul și staționarea oricăror autovehicule în incinta cimitirelor e interzisă, cu excepția celor de întreținere și exploatare.
-
- Parcarea autovehiculelor se va face în afara drumurilor publice în parcări special amenajate.
-
- Necesarul de parcaje: 1 loc la 10 persoane participante la ceremonie – 2 x 20 locuri de parcare pentru un loc de ceremonie + 5 locuri de parcare pentru personal.

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

- Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 8 m și respectiv (D)+P+1. Fac excepție capelele – cu respectarea specificului fiecărui cult;
- Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

-

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Clădiri / corpuri noi

ART.14. Condiții de echipare edilitară

- Zona se va echipa edilitar complet.
-
- Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice. În incintă se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
-
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
-
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.
-
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
-
- În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

ART.15. Spații verzi

- Teritoriul cimitirelor e structurat ca spațiu verde.
- Se interzice densificarea cimitirelor prin diminuarea spațiilor verzi.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor, caz în care aceștia se vor înlocui cu alții, de regulă din aceeași specie.

În zonele de extindere, perimetral se va organiza o fâșie verde plantată cu vegetație joasă, medie și înaltă cu lățimea minimă de 3 m, care nu poate fi utilizată pentru înmormântări

ART. 16. Împrejurimi

- Împrejurimile orientate spre spațiul public va fi de tip decorativ, cu o tartare reprezentativă a accesului principal
-
- spre parcelele vecine împrejurirea va fi de tip opac, cu înălțimea de 2,20 m. Tratatamentul arhitectural al împrejurimilor va fi adecvat funcțiunii.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

POT maxim = 2%

- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al cimitirului.
- CUT maxim = 0,04
- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al cimitirului.

ART.18. Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

- CUT maxim = 0,04
- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al cimitirului.

Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente

Străzi, drumuri deschise circulației publice, care cuprind toate drumurile publice și acele drumuri de utilitate privată care asigură, de regula, accesul nediscriminatoriu al vehiculelor și pietonilor;

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Cuprinde trasa stradală, platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, zonele afectate de lucrările de sistematizare verticală, de construcțiile de artă inginerescă, suprafețele nodurilor rutiere etc.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Se vor reglementa detaliat: traseul, profilele longitudinale și transversale, nodurile de circulație, zonele afectate de lucrări de artă inginerescă, de sistematizare verticală, spațiile de siguranță și protecție, alte amenajări aferente acestora.

B. SERUITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

- Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Servituți de utilitate publică: Pentru trasa stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”)
- Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trasa stradală de interes local, infrastructura edilitară etc,

conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate Avizul Arhitectului Sef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

- Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Pentru arterele de circulație se vor aplica profilele transversale reglementate prin prezentul PUG (conform Anexei 6) ce vor determina caracterul unitar al spațiului public și al zonei.
- Mobilierul urban, iluminatul public etc, vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a acestor tipuri de spații publice. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Accese spre parcelele riverane aferente unor obiective de interes public și privat, intersecții.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2
- Publicitatea comercială pe panouri dedicate, clădiri de orice tip etc

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

Nu e cazul

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu e cazul

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu e cazul

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Nodurile / intersecțiile cu celelalte elemente ale tramei stradale majore se vor reglementa conform prevederilor legale.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- În interiorul culoarelor arterelor de circulație oprirea / staționarea / parcare autovehiculelor este interzisă.
- Parcarea autoturismelor riveranilor este permisă numai pe lotul proprietate;
- Adiacent zonei, în vecinătatea nodurilor de circulație / stațiilor de transport în comun se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

- În interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) sau pe sol a conductelor de orice fel.
- Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune.
- Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafețele libere se vor înnerva în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisageră, avându-se totodată în vedere și considerentele / reglementările privind securitatea rutieră.

14. ÎMPREJMUIRI

- În intravilan, împrejuririle parcelor adiacente culoarelor arterelor de circulație se vor supune reglementărilor aferente unităților teritoriale de referință din care fac parte.
- Se recomandă ca în interiorul acestor culoare, ele vor fi în mod obligatoriu dublate de garduri vii, vegetație medie și înaltă care, împreună, vor constitui o perdea de protecție.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Nu e cazul

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Nu e cazul

Se referă la toate localitățile Comunei Florești:

Drumuri județene:

- DJ 105L – Str. Tăuțiului;
- DJ 107M – Strada Principală Luna de Sus;
- **Drumuri comunale:**
- DC96 – Tăuți
- **Varianta Ocolitoare Florești Sud**
- **TR35 – TRANSREGIO EXPRES**

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Cuprinde culoarele noilor elemente ale infrastructurii majore de transport rutier din intravilanul localităților componente, prevăzute prin prezentul PUG.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru realizarea arterelor de trafic noi se vor elabora în prealabil PUZ prin care se vor reglementa detaliat: traseul, profilele longitudinale și transversale, nodurile de circulație, zonele afectate de lucrări de artă inginerescă, de sistematizare verticală, spațiile de siguranță și protecție, alte amenajări aferente acestora conexiunile cu trama stradală existentă.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

- Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”)

- Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate Avizul Arhitectului Sef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

- Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 3 și a reglementărilor de mai jos. Pentru arterele de circulație se vor aplica profilele transversale reglementate prin prezentul PUG (conform Anexei 4) ce vor determina caracterul unitar al spațiului public și al zonei.
- Mobilierul urban, iluminatul public etc, vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a acestor tipuri de spații publice. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

4. UTILIZĂRI ADMISE

Circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Accese spre parcelele riverane aferente unor obiective de interes public major, intersecții cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile.

6. UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2
- Accese directe spre parcelele riverane, cu excepția situațiilor amintite la punctul anterior
- Publicitatea comercială pe panouri dedicate, clădiri de orice tip etc

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

Nu e cazul

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu e cazul

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu e cazul

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Nodurile / intersecțiile, viaducte, cu celelalte elemente ale tramei stradale majore se vor reglementa prin PUZ aferent arterei de circulație, ca și eventualele accese spre parcelele / terenurile riverane ale unor obiective de interes public major, intersecțiile cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile, cu condiția elaborării unor studii de fundamentare privind traficul și accesibilitatea locală.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- În interiorul culoarelor arterelor de circulație oprirea / staționarea / parcare autovehiculelor este interzisă.
- Adiacent zonei, în vecinătatea nodurilor de circulație / stațiilor de transport în comun se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

În interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune. Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafețele libere se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisageră, avându-se totodată în vedere și considerentele / reglementările privind securitatea rutieră.

14. ÎMPREJMUIRI

- În intravilan, împrejuririle parcelelor adiacente culoarelor arterelor de circulație se vor supune reglementărilor aferente unităților teritoriale de referință din care fac parte.
- În interiorul acestor culoare, ele vor fi în mod obligatoriu dublate de garduri vii, vegetație medie și înaltă care, împreună, vor constitui o perdea de protecție.
- În extravilan, culoarul aferent arterelor de circulație va fi împrejmuit din motive de securitate. Caracteristicile împrejuririi vor fi reglementate prin PUZ.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Nu e cazul

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Nu e cazul

Cc3

CĂI DE COMUNICAȚIE DE IMPORTANȚĂ NAȚIONALĂ

Cuprinde Drumul național: DN1 – E60 cu conexiune la Autostrada A3 (pe teritoriul Comunei Gilău); face parte din sistemul național de transport - cale de comunicație terestră special amenajată pentru circulația vehiculelor și a pietonilor. Fac parte integrantă din drum: podurile, (viaductele, pasajele denivelate, tunelurile), construcțiile de apărare și consolidare, trotuarele, piste pentru cicliști, locurile de parcare, oprire și staționare, indicatoarele de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației, terenurile și plantațiile care fac parte din zona drumului, mai puțin zonele de protecție.

Drum național: DN1 – E60 este clasificat ca drum internațional «E» - drum deschis traficului internațional - conformi prevederilor Acordului european asupra marilor drumuri de circulație internațională (AGR);

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

- Cuprinde culoarul și elementele infrastructurii majore de transport rutier din intravilanul localității, prevăzute prin prezentul PUG.

- Sunt incluse: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, zonele afectate de lucrările de sistematizare verticală, de construcțiile de artă inginerescă, suprafețele nodurilor rutiere etc.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Drumurile de interes național, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte și sunt considerate continue și atunci când traversează localitățile, servind totodată și ca străzi.

Modificarea traseelor acestora în traversarea localităților se poate face numai cu acordul administratorului drumului considerat continuu, în concordanță cu planul urbanistic aprobat. În cazul drumurilor de interes național se va obține acordul Ministerului Transporturilor

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

- Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”)
- Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate Avizul Arhitectului Sef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

- Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 3 și a reglementărilor de mai jos. Pentru arterele de circulație se vor aplica profilele transversale reglementate prin prezentul PUG (conform Anexei 4) ce vor determina caracterul unitar al spațiului public și al zonei.
- Mobilierul urban, iluminatul public etc, vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a acestor tipuri de spații publice. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

7. UTILIZĂRI ADMISE

Circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerească, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

8. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Accese spre parcelele riverane aferente unor obiective de interes public major, intersecții cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile.

9. UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2
- Accese directe spre parcelele riverane, cu excepția situațiilor amintite la punctul anterior
- Publicitatea comercială pe panouri dedicate, clădiri de orice tip etc

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

Nu e cazul

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu e cazul

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu e cazul

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Nodurile / intersecțiile cu celelalte elemente ale tramei stradale majore se vor reglementa prin PUZ aferent arterei de circulație, ca și eventualele accese spre parcelele / terenurile riverane ale unor obiective de interes public major, intersecțiile cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile, cu condiția elaborării unor studii de fundamentare privind traficul și accesibilitatea locală.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- În interiorul culoarelor arterelor de circulație oprirea / staționarea / parcarea autovehiculelor este interzisă.
- Adiacent zonei, în vecinătatea nodurilor de circulație / stațiilor de transport în comun se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

În interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune. Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafețele libere se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisageră, avându-se totodată în vedere și considerentele / reglementările privind securitatea rutieră.

14. ÎMPREJMUIRI

- În intravilan, împrejuririle parcelelor adiacente culoarelor arterelor de circulație se vor supune reglementărilor aferente unităților teritoriale de referință din care fac parte.
- În interiorul acestor culoare, ele vor fi în mod obligatoriu dublate de garduri vii, vegetație medie și înaltă care, împreună, vor constitui o perdea de protecție.
- În extravilan, culoarul aferent arterelor de circulație va fi împrejmuit din motive de securitate. Caracteristicile împrejuririi vor fi reglementate prin PUZ.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Nu e cazul

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Nu e cazul

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI**ART.1. Condiționări generale**

Se aplică prevederile Legii Apelor Nr: 107 din 25 septembrie 1996, conform căreia:

- Apele reprezintă o sursă naturală regenerabilă, vulnerabilă și limitată, element indispensabil pentru viață și pentru societate, materie primă pentru activități productive, sursă de energie și cale de transport, factor determinant în menținerea echilibrului ecologic.
- Apele fac parte integrantă din patrimoniul public. Protecția, punerea în valoare și dezvoltarea durabilă a resurselor de apă sînt acțiuni de interes general
- Dreptul de folosință, cît și obligațiile corespunzătoare rezultate din protecția și conservarea resurselor de apă vor fi exercitate în conformitate cu prevederile prezentei legi, cu excepția apelor geotermale pentru care se vor adopta reglementări specifice.
- Apele, malurile și albiile acestora, indiferent de persoana fizică sau juridică care le administrează, sînt supuse dispozițiilor prezentei legi, precum și prevederilor din convențiile internaționale la care România este parte
- Sunt, de asemenea, supuse dispozițiilor prezentei legi lucrările care se construiesc pe ape sau care au legătura cu apele și prin care, direct ori indirect, se produc modificări temporare sau definitive asupra calității apelor ori regimului de curgere a acestora.

scop:

- conservarea, dezvoltarea și protecția resurselor de apă, precum și asigurarea unei curgeri libere a apelor;
- protecția împotriva oricărei forme de poluare și de modificare a caracteristicilor resurselor de apă, a malurilor și albiilor sau cuvetelor acestora;
- refacerea calității apelor de suprafață și subterane;
- conservarea și protejarea ecosistemelor acvatice;
- asigurarea alimentării cu apă potabilă a populației și a salubrității publice;
- valorificarea complexă a apelor ca resursă economică și repartitia rațională și echilibrată a acestei resurse, cu menținerea și cu ameliorarea calității și productivității naturale a apelor;

- apărarea împotriva inundațiilor și oricăror alte fenomene hidrometeorologice periculoase;**h)** satisfacerea cerințelor de apă ale agriculturii, industriei, producerii de energie, a transporturilor, aquaculturii, turismului, agrementului și sporturilor nautice, ca și ale oricăror alte activități umane.
- Aparțin domeniului public apele de suprafață cu albiile lor minore cu lungimi mai mari de 5 km și cu bazine hidrografice ce depășesc suprafața de 10 kmp, malurile și cuvetele lacurilor, precum și apele subterane, apele maritime interioare, faleza și plaja mării, cu bogățiile lor naturale și potențialul energetic valorificabil, marea teritorială și fundul apelor maritime
- Albiile minore cu lungimi mai mici de 5 km și cu bazine hidrografice ce nu depășesc suprafața de 10 kmp, pe care apele nu curg permanent, aparțin deținătorilor, cu orice titlu, ai terenurilor pe care se formează sau curg. Proprietarii acestor albi trebuie să folosească aceste ape în concordanță cu condițiile generale de folosire a apei în bazinul respective

ART.2. Servituți

- se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”)
- Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.3. Utilizări permise

- conservarea, dezvoltarea și protecția resurselor de apă, precum și asigurarea unei curgeri libere a apelor;
- protecția împotriva oricărei forme de poluare și de modificare a caracteristicilor resurselor de apă, a malurilor și albiilor sau cuvetelor acestora;
- refacerea calității apelor de suprafață și subterane;
- conservarea și protejarea ecosistemelor acvatice;
- asigurarea alimentării cu apă potabilă a populației și a salubrității publice;

- valorificarea complexă a apelor ca resursă economică și repartitia rațională și echilibrată a acestei resurse, cu menținerea și cu ameliorarea calității și productivității naturale a apelor;
- apărarea împotriva inundațiilor și oricăror alte fenomene hidrometeorologice periculoase;**h)** satisfacerea cerințelor de apă ale agriculturii, industriei, producerii de energie, a transporturilor, aquaculturii, turismului, agrementului și sporturilor nautice, ca și ale oricăror alte activități umane.
- Aparțin domeniului public apele de suprafață cu albiile lor minore cu lungimi mai mari de 5 km și cu bazine hidrografice ce depășesc suprafața de 10 kmp, malurile și cuvetele lacurilor, precum și apele subterane, apele maritime interioare, faleza și plaja mării, cu bogățiile lor naturale și potențialul energetic valorificabil, marea teritorială și fundul apelor maritime
- Albiile minore cu lungimi mai mici de 5 km și cu bazine hidrografice ce nu depășesc suprafața de 10 kmp, pe care apele nu curg permanent, aparțin deținătorilor, cu orice titlu, ai terenurilor pe care se formează sau curg. Proprietarii acestor albi trebuie să folosească aceste ape în concordanță cu condițiile generale de folosire a apei în bazinul respective.
-

ART.4. Utilizări permise cu condiționări

Nu este cazul.

ART.5. Utilizări interzise

Orice alte utilizări care nu sunt cuprinse în art. 3.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelelor

Se păstrează parcelarul cadastral.

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Nu este cazul.

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Nu este cazul.

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu este cazul.

ART.10. Condiții de acces și circulații

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”

ART.11. Staționarea autovehiculelor

Nu este cazul.

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

Nu este cazul.

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

Nu este cazul.

ART.14. Condiții de echipare edilitară

Nu este cazul.

ART.15. Spații verzi

Se corelează cu UTR = SV.

ART. 16. Împrejmui

Nu este cazul.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

Nu este cazul.

ART.18. Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

Nu este cazul.

ÎNTOCMIT
DR. ARH. SPÂNU R.



