

UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ SI URBANISM
ION MINCU - BUCURESTI

**CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING**



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCURESTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

FOAIA DE SEMNATURI

Șef Proiect Complex :

prof.dr.arh. **Florin MACHEDON**

Șef Proiect Specialitate :

Urb. **Diana GRIGORE**

Colectiv elaborare:

urb. **Cristina PAVELESCU**
urb. **Matei COCHECI**
arh. **Bogdan ISPAS**
arh. **Octavian CAZACU**
ing. **Eugen IONESCU** - circulații

Verificat:

prof.dr.arh. **Florin MACHEDON**

Sub proiectanți

1. *STUDIU DE FUNDAMENTARE - ACTUALIZAREA SUPORTULUI TOPOGRAFIC AL COMUNEI BERIU*

SC TOPCART SRL

str. Minerului, bloc 30, ap.38, Deva, Jud. Hunedoara

ing. Arpad TOFALVI

2. *STUDIU DE FUNDAMENTARE ECONOMIC*

SC CONSULT GRUP SRL

J40/4005/2002, RO14633908

Str. Nicolae Cartojan no.8, Sect. 2, București,

arh. **Claudia PAMFIL**

3. *STUDIU DE FUNDAMENTARE ISTORIE*

SC BASTION SRL

str. Tudor Vladimirescu, bloc V2B, ap.4, Alba Iulia, Jud. Alba

prof.univ. Toma GORONEA

5. *STUDIU DE FUNDAMENTARE - GEOTEHNIC (ȘI ELABORAREA HARTILOR DE HAZARD)*

SC GEOSILV MAIZ SRL

str. Horia no.36, Iliia, Jud. Hunedoara

ing. Maria GHITOAICA

6. *STUDIU DE FUNDAMENTARE - STUDIU DE MEDIU ÎNCONJURĂTOR - LA NIVELUL TERITORIULUI ADMINISTRATIV ȘI A AREALELOR DE INFLUENȚĂ*

S.C. CEPROMIN S.A.DEVA

Str. 22 Decembrie nr. 37A, Cod 330166, DEVA, Judetul Hunedoara, ROMANIA; C.U.I. R2667702; J20/1853/

ing. Moga Marinela

sing. Popa Dorin

ing. Codrean Adrian

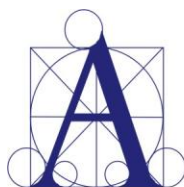
ing. Oncu Voicu

7. *STUDIU DE FUNDAMENTARE ECHIPARE EDILITARA*

SC COMPACT DEVA SRL

str. 22 Decembrie, bloc D2/13, Deva, Jud. Hunedoara

arh. Ilie POPA



B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

3. REGLEMENTARI

Principiile generale care au sta la baza prezentelor Reglementări au avut în vedere coroborarea:

- datelor rezultate analiza situației existente
- diagnosticului și concluziilor desprinse din studiile de preliminare, (Studiu topografic , Studiu socio-economic, Studiu istoric, Studiu echipare edilitară, Studiu geotehnic, Studiu elemente de mediu și climă, etc.)
- temei elaborate și puse la dispoziție de Primăria și Consiliul Local al Comunei Beriu, Județul Hunedoara;

3.1 Reglementări zonificare funcțională

În urma concluziilor *Studiului socio-economic* se propune ca în sensul evoluției actuale a mediului economic și social (creștere economică zero și scădere numerică și îmbătrânire a populației) să se propună:

- menținerea structurii funcționale generale (în limitele intravilanului existent și propus)
- în extinderile de intravilan funcțiunile acceptate să fie în sprijinul unei posibile dezvoltări și să se încadreze în următoarea tipologie:
 - rezidență primară și secundară de agrement
 - industrie ușoară, depozitare (ne poluante)
 - servicii (turistice și de agrement)
- extinderile de intravilan s-au realizat prin introducerea în limitele lui a strazilor și albiei pârâurilor astfel încât să se poată reglementa urbanistic și funcțional zona

3.2 Reglementări circulații

Structura viară existentă fiind suficient dezvoltată structural se propune:

Modernizarea traseelor existente ale strazilor cu prospecte de 7m, 10.5m (străzi secundare) și 12m strazile principale, DC și DJ și cu carosabile de 5m și 7m

Intersecțiile importante se vor rezolva prin „rond-point”-uri (în special intersecția DJ705A cu DC 54A)

3.3 Reglementări echipare edilitară (apă-canal, energie electrică, gaze, telefonie)

Propunerile pentru echiparea edilitară se reduc la:

- implementarea proiectelor propuse (vezi proiectul de rețea de canalizare)
- extinderea rețelelor (energie, electrică, apă, canal, gaze) în zonele neechipate încă în zonele de extindere a intravilanului

3.4 Reglementări zona *apele române* (pârâie, lacuri de acumulare, canale, torenți)

Prin reglementările propuse au fost identificate zonele albiei existente între aliniamente și/sau între infrastructura unde se vor prevedea amenajări hidrotehnice și peisagere.

3.4 Reglementări regim juridic și obiective de utilitate publică

Regimul juridic al terenurilor a fost pus la dispoziție și confirmat de Primăria Comunei Beriu.

Elaborarea prin *Studiul topografic* (pe baza orto-foto-planului) a unui suport topografic (ce va fi confirmat de OJCPI) a permis identificarea (relativă) a aliniamentelor și a limitelor de proprietate.

Acestea se constituie în:

- suportul bilanțurilor teritoriale
- baza de analiză și confirmare (prin aprobare) a validității Reglementarilor PUG.

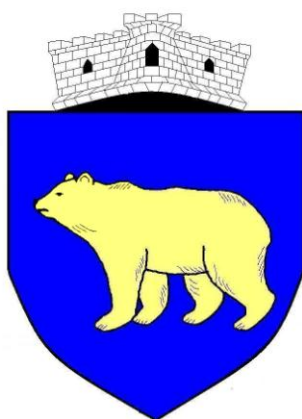
Prin prezenta documentație și regulament NU se estimează exproprieri masive pentru obiective de utilitate publică.

Corectarea aliniamentelor prilejuită de sistematizarea și lărgirea tramei viare se va realiza pe bază de proiecte speciale.

Eventualele exproprieri se vor realiza având la bază prevederile PUG și pe baza unor Planuri Urbanistice de Zonă (PUZ) în funcție de programele de finanțare ale CL.

**Intocmit,
Prof.Dr.Arh.Florin MACHEDON**

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



COMUNA BERIU - JUDETUL HUNEDOARA

PLAN URBANISTIC GENERAL

COD: PUG-B/HD

SPECIALITATEA:

URBANISM

BUCURESTI

DATA: iunie 2010

Prezentul Regulament Local de Urbanism reglementeaza unitar localitatile Comunei Beriu, Județul Hunedoara:

**localitățile aparținătoare: BERIU, CĂSTĂU, CUCUIȘ, MĂGURENI,
ORĂȘTIOARA DE JOS,
POIENI, SERECA, SIBIȘEL**

Teritoriul comunei Beriu a fost reglementat cu dealiat la nivelul următoarelor Unități Teritoriale de Referință (UTR):

1. L – ZONA DE LOCUIT

L1 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P+1, P+2
ÎN LOTIZARI/PARCELARI ANTERIOARE

L2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P+1, P+2
ÎN LOTIZARI/PARCELLARI NOI

2. B - ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEOCLIMATERICE ȘI TURISTICE

3. C - ZONA CENTRALA A LOCALITATILOR CARE GRUPEAZĂ FUNCȚIUNI COMPLEXE (ADMINISTRATIE, SERVICII, INVATAMANT, COMERT)

4. F - ZONA ACTIVITATILOR LEGATE DE CULTE

5.A – ZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE SI DE SERVICII

6.V - ZONA SPATIILOR VERZI

V1 - spații verzi amenajate cu acces nelimitat :

V2 - spații verzi pentru protecția cursurilor de apa și zonelor umede;

V3 - culoare de protecție față de infrastructura tehnică;

V4 - spații pentru agrement, complexe și baze sportive;

7.T - ZONA TRANSPORTURILOR

T1 - Subzona transporturilor rutiere:

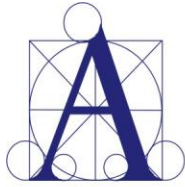
T2 - Zona transporturilor pe cale ferata;

8.G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALĂ

G1 - construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală:

G2 - cimitire și clădiri anexă:

9.Z.I.P. – ZONA ISTORICA PROTEJATA



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
ION MINCU - BUCUREȘTI
**CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE,
EXPERTIZĂ ȘI CONSULTING**



Strada Academiei 18-20, 010014 - BUCUREȘTI, ROMANIA, Tel: 307.71.05 ; 307.71.90 fax 307.71.05 cod fiscal R14771110

L. ZONA DE LOCUIT

Zona locuințelor poate fi cf. următoarei tipologii de ocupare: în regim *continuu* (înșiruit), *grupat* (cuplat), *izolat*

Zona locuințelor (L) se compune din următoarele subzone și unități de referință:

L1 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P-P+2 NIVELURI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI-PARCELARI ANTERIOARE

L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P+1, P+2 SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI

L1 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P-P+2 NIVELURI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI-PARCELARI ANTERIOARE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona L1 se compune din următoarele tipuri de lotizări/parcelări anterioare cu locuințe individuale și colective mici:

- cu locuințe izolate
- cu locuințe cuplate
- cu locuințe înșiruite

Din aceste motive, pentru eliberarea autorizației de construire, se impune prezentarea unui plan de situație cu întreaga lotizare parcelare care să illustreze respectarea regulilor proprii zonei respective.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- L1 - locuințe izolate
- locuințe cuplate
 - locuințe înșiruite

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1 - se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100.00 mp ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;

L1 - se admite pentru modernizarea dotării locuințelor cu băi și grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim 12.00 mp

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L1 - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 100.00 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după ora 22.00 și produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

L1 - se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial care variază între 300.00 și 500.00 mp și au în general frontul la stradă cuprins între 12 - 14 m pentru construcțiile cuplate și 15 - 18 m pentru construcțiile izolate;

L1 - dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare/parcelare are o suprafață și un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colț), aceasta se poate considera constructibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafață mai mică cu cel mult 50.00 mp și un front la stradă (sau ambele fronturi în situația de parcele de colț) mai redus cu cel mult 25 %;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L1 - se mențin retragerile din planurile inițiale de lotizare care variază de la o lotizare/parcelare la alta între dispunerea clădirilor pe aliniament și retrageri aleatoare;

L1 - se menține limita până la care se consideră în planurile inițiale parcela constructibilă (aliniament posterior).

L1 – în cazul fronturilor continue, clădirile nu vor depăși adâncimea de 15.0 m.

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

L1 - clădirile vor respecta regimul de construire propriu zonei de amplasare;

L1 - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depășit numai pentru extinderi în suprafață de maxim 12.00 mp construiți la sol și numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțime clădiri propuse dar nu mai puțin de 5.0 m;

L1 - clădirile se vor dispune respectând sistemul de cuplare pe o adâncime care nu va depăși 15.0 m de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.0 m;

L1 - se interzice dispunerea clădirilor semicuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile de pe loturile învecinate încalcă regula de cuplare, iar noua clădire respectă regula valabilă pentru întreaga lotizare;

L1 - în cazul unui lot remanent, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate și sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat și se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 m dacă frontul parcelei este de minim 12.0 m.

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

L1 - pe același lot/parcelă clădirile se vor amplasa respectând condițiile de cuplare (Art.6) și de asigurare a condițiilor sanitare cf. legislației;

L1 - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate dar nu la mai puțin de 4.0 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

L1 - garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2.2 m).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L1 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L1 - staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L1 - înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă rezultată din armonizarea arhitecturii cu imobilele vecine, dar fără a depăși P+2 niveluri (10 m);

L1 - se admite mansardarea clădirilor existente cu șarpantă, cu condiția luării în calculul CUT - ului a unei suprafețe suplimentare de minim 60% din aria construită la sol a clădirii;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L1 - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

L1 - clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș, funcție de caracterul inițial al zonei;

L1 - garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

L1 - se interzice folosirea azbocimentului și tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L1 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de rigole sau canalizare;

L1 - toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L1 - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

L1 - spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 100.00 mp;

L1 - se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

L1 - se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

L1 - gardurile spre stradă vor fi transparente sau opace în funcție de caracterul zonei, vor avea maxim 2.2 m înălțime și minim 1.5 m înălțime din care un soclu opac de 0.40 m și, cele transparente vor fi dublate de gard viu;

L1 - gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2.2 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L1 - POT maxim = va respecta POT inițial al lotizării, dar nu mai mult de 45%.

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

L1 - CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0.9 mp ADC/mp teren

CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1.3 mp ADC/mp teren

L2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI P+1, P+2 SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

L2 - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi se realizează pe fondul unei lotizări/parcelări agricole existente.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L2 - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L2 - se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250.00 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250.0 m;

L2 - realizarea locuințelor este condiționată de existența unui PUZ aprobat conform legii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L2 - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

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

L2 - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesionării terenului*		Dimensiune minimă	
	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.
înșiruit	150	8	150	8
cuplat	200	12	250	12
izolat	200	12	350	14
parcelă de colț	-	-	Reducere cu 50mp	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

* - conform Regulamentului General de Urbanism

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L2 - conform PUZ cu următoarele condiționări:

- clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5.0 m pentru

a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în gradina de fațadă fără riscul de deteriorare a gardurilor și a trotuarelor de protecție;

- în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

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

- L2 - clădirea construită în regim înșiruit se va alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15.0 m, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
- L2 - în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 m; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu;
- L2 - clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcelă alăturată și se vor retrage față de cealaltă limita la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- L2 - clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
- L2 - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m.

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

- L2 - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate dar nu la mai puțin de 4.0 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- L2 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2.5 m.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- L2 - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afară a circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- L2 - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10.0 metri);

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- L2 - clădirile noi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L2 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare și sau în rigole
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L2 - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100.00 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și curți.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

L2 - împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2.0 m din care un soclu opac de 0.6 m și o parte transparentă posibil a fi dublată cu gard viu;

- gardurile spre limitele de separare ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.5 m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L2 - POT (maxim) = 45%

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

L2 - CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0.9 mp ADC/mp teren

- CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1.3 mp ADC/mp teren

B - ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEOCLIMATERICE ȘI TURISTICE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

B - Subzona de turism și tratament:

- unități turistice grupate sau dispersate legate de resursele aero și helio.

Pentru dezvoltarea unor noi tipuri de astfel de zone sau transformarea acestora și pentru noile case de vacanță care grupează mai mult de 6 parcele este necesar să se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

B - conform PUZ cu recomandarea de a se admite următoarele funcțiuni:

- tratament balnear;
- hoteluri, pensiuni cu facilități pentru tratament balnear;
- hoteluri, pensiuni cu facilități pentru conferințe, reuniuni de afaceri și științifice;
- restaurante;
- distracții în spații acoperite și descoperite;
- tabere pentru copii și tineret;
- baze de cantonament pentru sporturi de performanță;
- mic comerț pentru turism;
- sport în spații acoperite și descoperite;
- punct de prim ajutor;
- adăposturi, buvete;
- mobilier urban;
- grupuri sanitare;
- spații pentru administrarea și întreținerea zonei;
- tabere pentru copii și tineret;
- baze de cantonament pentru sporturi de performanță;
- cluburi.
- case de vacanță cu locuire ne permanentă.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

B - toate funcțiunile admise vor fi dispuse astfel încât să formeze enclave în interiorul spațiului plantat, fiind cât mai puțin prezente în peisaj și mai ales cât mai puțin vizibile.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

B - sunt interzise orice funcțiuni care nu au legătură cu tratamentul balnear și turismul;

- sunt interzise orice clădiri și amenajări care scad atractivitatea zonei prin diminuarea valorii peisagistice și ecologice prin agresarea peisajului, prin irosirea resursei balneare, prin provocarea de intense aglomerări, poluări și circulații, prin diminuarea vegetației și distrugerea habitatului faunei locale sau contravin normelor de protecție stabilite pe plan local.
- sunt interzise orice clădiri și amenajări care nu respectă limita de protecție 10.0 m față de cursurile de apă.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

B- conform PUZ;

B - dimensiunea minimă construibilă a loturilor este de 500.00 mp;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

B - conform PUZ;

B - clădirile vor fi dispuse izolat și vor fi retrase cu minim 5.0 m. de la aliniament.

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

B - conform PUZ

B - clădirile vor fi retrase cu minim 3.0 m. de la limitele laterale ale parcelei și cu minim 5.0 m. de la limita posterioară a acesteia.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

B - conform PUZ;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

B- conform PUZ cu recomandarea să se limiteze în cât mai mare măsură circulația autovehiculelor în interiorul zonei de agrement;

B - parcelele sunt construite numai dacă au acces direct la un drum public sau beneficiază de drept de trecere legal obținut cu o lățime de minim 3.0 m.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR.

B - conform PUZ;

B - vehiculele vor staționa numai în spațiul parcelei; pentru vizitatori se vor prevedea prin PUZ parcaje conform normelor în vigoare;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

B - conform PUZ cu recomandarea să nu se depășească înălțimea de 10.0 metri. Pentru construcții mai înalte se va prezenta un studiu al impactului asupra peisajului;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

B - conform PUZ, cu recomandarea ca orice clădire să se integreze în peisaj;

B - aspectul caselor de vacanță va fi în concordanță cu utilizarea acestora și cu caracterul zonei etnogeografice;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

B - conform PUZ, se va interzice realizarea oricărei construcții care nu este racordată la rețelele publice de alimentare cu apă și canalizare.

B - în mod obligatoriu toate casele de vacanță vor fi racordate la rețelele publice de alimentare cu apă, de canalizare și de alimentare cu energie electrică.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

B - conform PUZ;

B - tăierea oricărui arbore pentru realizarea unor amenajări și construcții se va compensa în mod obligatoriu prin plantarea altor 10 (zece) arbori și replantarea acelor care în intervalul de timp de 5 ani de la plantare nu s-au dezvoltat normal sau s-au uscat.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

B - conform PUZ;

B - împrejuririle vor fi de maxim 2.2 m și minim de 1.8 m înălțime din care un soclu opac de 0.4 m. și o parte transparentă realizată din fier, plasă metalică sau lemn, dublate cu gard viu; împrejuririle dintre proprietăți vor fi opace și de maxim 2.2 m înălțime.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

B - Conform P.U.Z. cu condiția ca în interiorul culoarelor verzi pentru ameliorarea climatului ponderea suprafeței de teren ocupată cu clădiri, platforme, circulații carosabile și pietonale să nu depășească 15 % din suprafața zonei;

B - case de vacanță parter - POT= 20%

- case de vacanță P + 1 - POT= 20%

- hoteluri, pensiuni P + 2-3 - POT= 30%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

B CUT =

- case de vacanță P - CUT= 0.2

- case de vacanță P + 1 - CUT= 0.3

- hoteluri, pensiuni P + 2-3 - CUT= 1.2

C - ZONA CENTRALA

(ADMINISTRATIE, SERVICII, INVATAMANT, COMERT)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

C - servicii publice dispersate existente;

- pentru orice noi intervenții vor fi necesare în zonele centrale: Planuri Urbanistice de Detaliu (PUD pentru zonele centrale traditionale) sau Zonale (PUZ pentru zonele centrale nou propuse)

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

C - instituții și servicii publice, sedii ale unor organisme locale sau servicii de utilitate publică, comerț cu amănuntul.

- servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații (releu infostructură), servicii manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă-mEDIATECĂ; activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, hoteluri, moteluri, pensiuni pentru turism și alte spații de recepție, restaurante cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (casino, dancing, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite), săli de conferințe, spectacole și cinema de diferite capacități cu serviciile anexe, locuințe cu partiu special pentru profesii liberale, învățământ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

C - extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate

C - întrucât realizarea obiectivelor se va derula în timp, se recomandă ca prin PUZ terenul rămas neafectat în prima etapă și păstrat în rezervă să fie amenajat sumar ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importantă urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei.

C - se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor.

C - se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru întâlniri, în pondere de minim 10% din suprafața de teren.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

C- în zona sunt interzise:

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natura să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

C - se interzic funcțiunile incompatibile cu statutul de zonă centrală și de reprezentare;

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- C - se vor rezerva terenuri pentru instituții și servicii publice parcelate în module având suprafața minimă de 500 mp și un front la strada de minim 20.0 m;
- pentru reconstruirea zonelor destructurate, pentru terenuri libere sau cu statut juridic mixt se vor întocmi documentații PUZ, cu recomandarea unei lotizări cu parcele de minim 500 mp și un front la strada de minim 12.0 m în cazul fronturilor continue și de minim 14.0 m în cazul fronturilor discontinue.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- C - serviciile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10,0 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20.0 m;
 - banda de constructibilitate a clădirilor retrase față de aliniament este de 20.0 m de la alinierea clădirilor;
 - serviciile publice vor fi amplasate pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișe nu depășește distanța dintre aliniamente ;
 - dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 4.0 m, cu condiția să nu fie lăsate vizibile calcane de pe parcelele alăturate; fac excepție de la aceasta regulă numai situațiile de marcare prin plus de înălțime a intersecțiilor și racordările de înălțime a clădirilor între străzi cu lățimi diferite.

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

- C - clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri;
 - clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.0 m la aliniament;
 - în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de 5.0 m;
 - clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.0 m;

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

- C - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;

- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.0 m numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

C - conform PUD sau PUZ cu următoarele condiții:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje, măsurată pe aliniament, nu va depăși 30.0 m.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- C
- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
 - locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1.20 m înălțime;
 - în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj situat la distanța de maxim 150 m.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

C - înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar, pentru motive de reprezentare, unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

Lățimea străzii între aliniamente(metri) / profile standard actuale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3.0 metri)	Număr niveluri suplimentare admise *): (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
Sub 9 metri	7 - 10	P+1+M, P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01 – 11,00 Carosabil - 7 m. + trotuare 2x1,5 m. =10 metri (categoria III)	11	P+2 +M	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01 – 13,00 Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3 metri =13 metri (categoria III)	13	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
13,01 – 16,00	16	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel

*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

- pentru clădirile înalte (peste 10 metri) se va prezenta justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație și de pe cornișele reliefului zonei ; înălțimea clădirilor va fi stabilită printr-un PUZ însoțit de studiu de volumetrie privind modul de percepție al volumelor propuse
- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 20.0 m dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

C - conform PUD sau PUZ cu următoarele recomandări :

- C - aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate.
- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție și intervenție asupra clădirilor din zonă (justificări grafice, fotomontaj, machetă) ;
 - se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- C - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
 - se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți
 - dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

ARTICOLUL 13 – SPAȚII PLANTATE

- C - spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
 - pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase, curți;
 - parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 m înălțime;
 - în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare, iar în zonele de versanți ale cornișelor se recomandă speciile care prin tipul de rădăcini contribuie la stabilizarea pantelor.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

C - gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de 2.0 m, vor avea un soclu opac de circa 0.60 m, partea superioară putând fi realizată din fier forjat sau plasă metalică și

vor fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.5 m.

C - spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

C - pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului cu recomandarea de a se opta pentru POT maxim = 50%

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

C - pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, dar fără a se depăși CUT maxim = 2.0 mp.ADC/mp teren

F - ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune dintr-o unică unitate teritorială de referință care conține lăcașurile de cult și clădirile cu funcțiuni legate de culte.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

F - sunt admise următoarele utilizări:

- lăcașuri de cult;
- servicii pentru culte;
- activități sociale ale asociațiilor religioase;
- activități complementare pentru bisericile parohiale din ansamblurile rezidențiale formate din locuințe colective necesare pentru ritualuri religioase care nu pot avea loc în apartamentele blocurilor (de exemplu capele pentru priveghi la ritul ortodox);
- mănăstiri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- F** - pentru lăcașurile de cult ortodoxe se va asigura spațiul necesar înconjurării bisericii de către procesiunile de credincioși;
- la celelalte culte se vor respecta cerințele specifice acestora.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

F - orice tipuri de activități care nu sunt legate de culte.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

- F** - parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o strada publică;
- suprafața minimă construibilă a parcelelor este de **400.00** mp. cu excepția mănăstirilor a căror suprafață minimă va fi de **5000.00** mp.
 - frontul minim la stradă este de **15.0** m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- F** - pentru bisericile ortodoxe se va asigura o retragere de minim **6.0** m de la aliniament;
- lăcașurile pentru celelalte culte sau activitățile complementare vor respecta regulamentul de pe unitățile de referință adiacente.

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

F - bisericile ortodoxe vor fi retrase cu **10.0** m de la limitele laterale și posterioare ale parcelelor;

- celelalte lăcașuri de cult ca și oricare dintre activitățile complementare pot fi dispuse în regim de construire continuu sau discontinuu, respectând o retragere de la limita laterală a proprietății egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe a volumului dominant dar nu mai puțin de **5.0** m în cazul învecinării cu o clădire retrasă de la limita parcelei;
- clădirile se vor retrage fata de limita posterioară la o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea volumului principal dar nu cu mai puțin de **5.0** m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

F - clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **6.0** m; distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi în care se desfășoară activități care necesită lumina naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

F - toate parcelele vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR.

F - vor fi asigurate parcajele necesare în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNALȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

F - înălțimea clădirilor complementare situate în regim de construire continuu dispuse pe aliniament va respecta înălțimea fronturilor în care acestea se înscriu și regula ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța dintre aliniamente;

- înălțimea clădirilor de cult nu se limitează

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

F - aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de vecinătăți;

- aspectul clădirilor din zonele protejate se va aviza conform legii și pe baza unor justificări suplimentare privind modul de înscriere în limitele de **100.0** m față de monumentele de arhitectură existente și propuse cu care se află în relații de covizibilitate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

F - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

F - spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de minim 40 % cu arbori;

- terenul neocupat cu clădiri, trotuare de gardă și accese va fi înierbat și plantat cu un arbore la fiecare 100.00 mp.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- F** - clădirile vor fi înconjurate spre stradă cu un gard transparent, decorativ, cu un soclu opac de **0.4 m** având înălțimea totală de maxim **2.2 m** și minim **1.8 m** dublat de un gard viu;
- pe limitele laterale și posterioare ale parcelei gardurile vor avea înălțimea de minim **2.2 m** și vor fi transparente sau semi - opace în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective medii și mari sau circulații pietonale și vor fi opace în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective mici sau cu activități cu care se pot stânjeni reciproc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

- F** - conform caracteristicilor specifice fiecărui cult.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

- F** - conform caracteristicilor specifice fiecărui cult.

A - ZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

A - Pentru toate Zona activităților (agro-industriale) productive și de servicii va fi necesară elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale (PUZ).

A - Activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială, activități industriale productive și de servicii, IMM cu profil nepoluant care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane - încărcat, descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.

A - Garaje publice sau private.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

A - Activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50 % a poluării actuale în termen de 5 ani. Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării:

- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:

- Conform PUZ:

1. Implantări complexe de birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) birouri profesionale sau de afaceri;
 - b) servicii pentru afaceri;
 - c) instituții financiare sau bancare;
 - d) restaurant (convențional).
2. Implantări complexe industriale incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) producție manufacturieră;
 - b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
 - c) construcții destinate cercetării și dezvoltării cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi;
 - f) restaurant (convențional).

A - se admite depozitare comercială și comerț în S. max. de 3000.00 mp ADC (1500.00 mp suprafață de vânzare) per unitate și / sau amplasament;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

A - În toate unitățile teritoriale de referință ale zonei A se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.

A - Se interzice amplasarea locuințelor;

ARTICOLUL 3a - CAZURI SPECIALE - EXCEPȚII

În toate unitățile teritoriale de referință ale zonei A sunt permise în mod excepțional următoarele:

1. Cabinete medicale;
2. Heliporturi;
3. Oricare din serviciile pentru activitățile admise.

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

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

- Conform PUZ;

- Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de 30.0 m în toate UTR din zona A și o suprafață minimă de 3000.00 mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 5 ani de la data aprobării prezentului regulament.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

A - Prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :

- 10.0 m pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- 6.0 m pe străzile de categoria a III-a.

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

A - Conform PUZ;

- Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate în cazul în care acestea se situează pe limita de proprietate și nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- În toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.0 m;
- În toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin 6.0 m;
- În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe), a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1.9 m de la nivelul solului.

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

A - DISTANȚA ÎNTRE CLĂDIRI VA FI EGALĂ CU JUMĂTATE DIN ÎNĂLȚIMEA CLĂDIRII CELEI MAI ÎNALTE, DAR NU MAI PUȚIN DE 6.0 M;

A - distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

A - în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

A - Conform PUZ;

- Pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.0 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

A - Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

A - Conform PUZ;

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40 % din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1.2 m.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Conform PUZ;

A - se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 10.0 m;

A - înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța între aliniamente

A - în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

A - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

A - fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

A - tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

A - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

A - orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității.

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40 % formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200.00 mp; se interzic plantațiile de plop, stejar, arin, salcie și alte specii cu rădăcini pivotante care pot pune în pericol stabilitatea construcțiilor.
- zonele de protecție conform planșei de reglementări vor fi plantate cu o vegetație corespunzătoare, cf. legislației în vigoare pentru atenuarea poluării fonice și industriale.
- zona de protecție prevăzută este de minim 10 m perimetral, protecții vegetale ce se vor realiza în urma unor studii de specialitate.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- A - împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.0 m din care un soclu de 0.6 m, vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.5 m distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.5 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- A - conform PUZ,
- dar nu peste : POT = 60 %;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- A - conform PUZ,
- se recomandă un coeficient volumetric de utilizare a terenului care să nu depășească 3.5 mc / mp teren;
-

V - ZONA SPATIILOR VERZI

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

- V1 - spații verzi amenajate cu acces nelimitat ;
- V2 - spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și zonelor umede;
- V3 - culoare de protecție față de infrastructura tehnică;
- V4 - spații pentru agrement, complexe și baze sportive;

Pentru, noile amenajări de spații verzi: parcuri, locuri de agrement, parcuri și pentru noile complexe și baze sportive sunt necesare Planuri Urbanistice Zonale.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

V1 + V2 + V3 + V4 - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând in spatii plantate;

- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și cursurilor de apă;
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

V1 + V2 + V3 + V4 - sunt admise construcțiile si instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

V1 + V2 + V3 + V4 - orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

V1 + V2 + V3 + V4 - se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

V1 + V2 + V3 + V4 se interzic orice intervenții care contravin legilor si normelor in vigoare.

V1 + V2 + V3 + V4 - se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice si specializate;

- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor.

V1 + V2 + V3 + V4 - nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei;

- este interzisă în perimetrul amenajat amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor .

V3 - se interzic orice amenajări care sa atragă locuitorii in spatiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice si gazelor.

V1 + V2 + V4 - se interzice realizarea caselor de vacanță în afara perimetrelor stabilite prin regulament

V1 + V2 + V3 + V4 - se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

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

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

V1 + V2 + V3 + V4 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

V1 + V2 + V3 + V4 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

V1 + V2 + V3 + V4 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

V1 + V2 + V3 + V4 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

V1 + V2 + V3 + V4 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei pietonale.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR.

V1 + V2 + V3 + V4 - parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

V1 + V2 + V3 + V4 - cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

V1 + V2 + V3 + V4 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

V1 + V2 + V3 + V4 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

V1 + V2 + V3 + V4 - se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

V1 + V2 + V3 + V4 - plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1.2 m înălțime.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice inclusiv pentru segmentelor decorative cu caracter special.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

V1 + V2 + V3 + V4 - conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejmuiri transparente de 2.0 m înălțime din care un soclu opac de 0.6 m dublate de gard viu;

- spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și zonele plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 m înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0.5 m terenul va fi coborât cu minim 0.1 m sub nivelul părții superioare a bordurii pentru împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT - ul are cuprins în valoarea sa alături de construcții circulațiile și platformele betonate, asfaltate

V1 + V2 + V3 + V4 - conform normelor specifice în vigoare și PUZ avizat conform legii;

V1 + V2 - POT (recomandat) = 15 %

V4 - POT (recomandat) = 30 %

V3 - fără obiect.

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

V1 + V2 + V3 + V4 - conform normelor specifice în vigoare și PUZ avizat conform legii;

V1 + V2 - POT (recomandat) = CUT (maxim) = 0.2 [mp. ADC/ mp. teren

V3 - fără obiect.

V4 - CUT (recomnatat) = 0.3

T - ZONA TRANSPORTURILOR

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Întrucât aspectul general al Comunei Beriu este puternic influențat de imaginile oferite către principalele cai de acces rutier (și feroviar – propunere) ca și de către legătura dintre Orăștie și Gradiștea Muncelului - Sarmisegetuza Regia, se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru subzonele de transporturi.

Aspectul oferit de spațiul aferent cailor ferate înguste, constituind o carte de vizită pentru Comună, va fi necesar să facă obiectul unui studiu de ansamblu și a unor programe de ameliorare în condițiile prezentului regulament pentru întreg traseul căilor de acces în zonă cuprins între:

- Orăștie și Costești,
- Orăștie și Măgureni
- Orăștie și Mănăstirea Cucuiș

Totodată, având în vedere poluarea fonică ce afectează locuințele cauzată de distanța redusă a acestora față de DJ/DC și viitoarea linie ferată, va fi necesar ca în sectoarele în care această distanță este sub 10.0 m să fie realizate protecții antifonice vegetale pe baza unor studii de specialitate.

Zona transporturilor se compune din următoarele subzone

T1 - Subzona transporturilor rutiere:

T2 - Zona transporturilor pe cale ferată;

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

T1 - noi căi publice de circulație

T1 - stații, mini-autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pentru transportul de călători și marfa, precum și serviciile anexe aferente; parcaje și garaje.

T1 - construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit care nu sunt admise în localitate, instalații tehnice de transfer, precum și serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;

- construcții și amenajări pentru depozitarea, reambalarea și expedierea produselor transportate, spații și construcții de expunere și comercializare a produselor pentru comerțul en-gros și numai pentru comerțul en-detail cu mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de construcție și finisaj, mobilier, ambarcațiuni și diverse alte produse pentru întreținerea grădinilor, camping, etc.)

- servicii pentru transportatorii în tranzit: birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante, destindere;

T2 - gări, instalații, construcții și depozite necesare funcționării serviciilor feroviare;

- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;
- lucrări de terasamente și spații aferente necesare funcțional și pentru siguranța transportului feroviar;
- lucrări de terasamente și plantații necesare ameliorării aspectului peisagistic;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

T1 + T2 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

T1 + T2 - se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere.

T1 - se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

T1 + T2 - pentru construcțiile de birouri parcela minimă construibilă este de 400.00 mp, cu un front la stradă de minim 15.0 m.

- pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu conform normelor specifice.

T2 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT.

T1 + T2 - clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație sau se vor retrage la o distanță de minim 6.0 m în cazul în care fronturilor dominant noi sunt retrase de la stradă.

T1 + T2 - în cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de (minimum) 5.0 m pe străzile de 10.5-12m și de (minimum) 3.0 metri pe străzile de 5m.

T2 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

T1 + T2 - distanța fata de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3.0 m;

T2 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

T1 + T2 - în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice;

T1 + T2 - pentru clădiri de birouri sau pentru incinte pentru care nu sunt norme specifice, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6.0 m; distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

T1 + T2 - se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulație publică;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

T1 + T2 - staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice;

- în cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare (și traversare) în Comună staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incinta se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

T1 + T2 - înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

T2 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

T1 + T2 - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de-a lungul traseelor DJ/DC și de pe zonele mai înalte din împrejurimi;

T1 - în cazul stațiilor și miniautogărilor noi din proximitatea locuințelor, zonelor comerciale și a zonelor centrale ale localităților se recomandă soluționări care să permită „acoperirea și închiderea” spațiilor de parcare și „îmbarcare” cu spații verzi în vederea reducerii disconfortului utilizatorilor clădirilor învecinate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

T1 + T2 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura pre-epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

T1 + T2 - în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor din aceste subzone, atât în intravilan cât și în extravilan (până la limita teritoriului administrativ), se subordonează exigențelor de calitate a imaginii zonei, ea fiind o „poartă” reprezentativă de intrare în spre Cetațile Dacice;

T1 + T2 - orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulațiile publice, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității; se interzic depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, resturi de amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, menținerea construcțiilor abandonate nerecuperabile, terenuri degradate și lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate

cu un arbore la fiecare 200.00 mp.

T2 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

T1 + T2 - împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1.8 m din care un soclu opac de 0.40 m, vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.5 m distanță cu un al doilea gard transparent sau de opacitate necesară de 2.2 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;

- porțile de intrare în incinte vor fi retrase fata se aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice de penetrare în Municipiu sau a celor care au transport în comun.

T2 - terenul aferent căilor ferate va fi îngrădit pe ambele laturi ale culoarelor în limitele intravilanului pe baza unor modele standard;

- oriunde distanța dintre calea ferată și locuințe este mai mică de 10.0 m se vor realiza în loc de garduri, plantații de protecție antifonică de minim 4.0 m înălțime.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

T1 + T2 - POT maxim - %

Zona construibilă	No. niveluri	POT maxim %
T2, - incinte principale ale transporturilor pe cale ferată (gări)	conform studiilor de specialitate	
T1 + T2 Incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri	1, 2	50
T1 + T2 - Incinte tehnice în zone industriale		80
T1 + T2 - Birouri	1, 2	70

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

T1 + T2 - CUT maxim [mp. ADC / mp. teren] sau C.U.T. volumetric [mc. / mp. teren].

Zona construibilă	Nr. niveluri	CUT	CUT - volumetric -
T2, - incinte principale ale transporturilor aeriene și pe cale ferată (aeroporturi, gări)	conform studiilor de specialitate		
T1 + T2- incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri	1	1.0	
	2	1.6	

G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

G - subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală;

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

G1 - construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală:

- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, salubritate, întreținerea spațiilor plantate (tratate în RLU la capitolul V – Spații verzi).

G2 - cimitire și clădiri anexă:

- cimitire;
- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

G1 - se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme.

G2 - se va asigura conform normelor o zonă de protecție de 50.0 metri;

- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci;
- 8.0 mp. teren pentru un loc de veci, circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

G1 - pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

G2 - se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau din aria perimetrală.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

G1,G2 - pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400.00 mp. și un front la stradă de minim 15.0 m.

- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal (PUZ) sau de Detaliu (PUD) și un studiu de impact asupra mediului.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

G1,G2 - la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.0 m pe străzi de categoria I –a și a II-a și de 6.0 m pe străzi de categoria a III-a.

- clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație sau se vor retrage la o distanță de minim 6.0 m în cazul în care majoritatea fronturilor dominant noi sunt retrase de la stradă;
- în cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.0 m pe străzile de categoria I și II și de minim 8.0 m pe străzile de categoria III.

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

- G1,G2** - distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6.0 m;
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit în cazul producerii unor zgomote și vibrații sau în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi).

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- G1,G2** - distanța minimă între clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6.0 m sau conform normelor tehnice specifice;
- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
 - în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- G1** - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- G2** - se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 15 % din suprafața totală a cimitirului;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR.

- G1** - staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
 - în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor;
- G2** - parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- G1** - înălțimea clădirilor nu va depăși 12.0 m cu excepția instalațiilor și a coșurilor;
- G2** - nu este cazul.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- G1** - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
 - tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare;
- G2** - se va ține seama de caracterul funcțiunii.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- G1** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura pre epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- G2** - se vor asigura puncte de apă din rețea publică;
- se va asigura un punct sanitar;
 - se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
 - se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- G1** - orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi amenajate astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
 - parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.2 m și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
 - suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200.00 mp.;
- G2** - se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală a cimitirului.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- G1** - împrejmirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.0 m din care un soclu de 0.6 m, vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.5 m distanță cu un al II-lea gard transparent de 2.5 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;
- G2** - împrejmirile spre stradă vor fi semi - opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2.0 m;
- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

G1 - POT maxim = 50%

G2 - suprafața totală pentru un loc de veci va fi de 7.5 - 10 mp. din care 15 % circulații carosabile și pietonale, 5 % plantații și 1 % construcții.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

G1 - CUT = 1,8 [mp ADC / mp. teren]

G2 - CUT = 0,15 [mp ADC / mp. teren]

Z.I.P. ZONE ISTORICE PROTEJATE IN EXTRAVILAN

ZIP - SUBZONE ALE VALORILOR ISTORICE PROTEJATE SITUATE ÎN AFARA INTRAVILANULUI

Conform STUDIULUI ISTORIC elaborat de dl. conf.univ.dr. Toma Goronea - expert MCC în perimetrul Unității Administrativ Teritoriale a Comunei Beriu, Jud. Hunedoara sunt prezente următoarele situri clasate pe/in lista monumentelor

ZIP1- ZIP 26

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONELOR

Zonele sunt situate în interiorul UAT a Comunei Beriu, Jud. Hunedoara
Zonele sunt amplasate în extravilanul existent și propus al localitatilor comunei.

A FOST IDENTIFICAT IN COORDONATE STEREO 70 LOCUL DE AMPLASARE AL SITULUI PE BAZA TOPONIMIEI SI A FOST PRECIZATA ZONA DE PROTECTIE CF.LEGISLATIEI IN VIGOARE

Coordonatele topografice („Stereo '70”) ale acestora :

Z.I.P.1 - Tumulii de la Beriu - "Gorganele" cod LMI 2004: HD-I-s-B-03159

Z.I.P.1- ZONA GORGANE

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	479939.613	357265.457
2	479939.613	357685.465
3	479415.379	357685.465
4	479415.379	357265.457

S = 220182.792 mp

Z.I.P.2 – Vila Rustica – Comuna Beriu

Z.I.P.2- VILA RUSTICA COMUNA BERIU

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	478627.339	359010.121

Z.I.P.3– Dealu Golu – Asezare fortificata- cod LMI 2004 - HD-I-s-B-03185

Z.I.P. 3 DEALU GOLU ASEZARE FORTIFICATA

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	476579.398	365359.622
2	476579.398	365509.622
3	476429.398	365509.622
4	476429.398	365359.622

S = 22499.999 mp

Z.I.P.4– Dealul Suciului*Z.I.P. 4 DEALU SUCIULUI*

<i>Pct.</i>	<i>Nord(X)</i>	<i>Est(Y)</i>
1	476482.029	365628.225

Z.I.P.5– Carunarea Cucuis*Z.I.P. 5 - CARBUNAREA CUCUIS*

<i>Pct.</i>	<i>Nord(X)</i>	<i>Est(Y)</i>
1	475378.105	364914.836

Z.I.P.6 - "CETATEA MEDIEVALA BORDU"*Z.I.P. 6 - CETATEA MEDIEVALA
BORDU*

<i>Pct.</i>	<i>Nord(X)</i>	<i>Est(Y)</i>
1	474709.068	364334.685
2	474709.068	364484.685
3	474559.068	364484.685
4	474559.068	364334.685

*S = 22500. mp***Z.I.P.7 - Carunari***Z.I.P. 7 - CARBUNARI*

<i>Pct.</i>	<i>Nord(X)</i>	<i>Est(Y)</i>
1	474717.062	363142.736

Z.I.P.8 - Cetatea Medievala Colnic*Z.I.P. 8 -Cetatea Medievala COLNIC*

<i>Pct.</i>	<i>Nord(X)</i>	<i>Est(Y)</i>
1	476173.108	367594.087
2	476173.108	367744.087
3	476023.108	367744.087
4	476023.108	367594.087

*S = 22500. mp***Z.I.P.9 - Gradina lui Dumitrescu Vasile***Z.I.P. 9 - GRADINA LUI
DUMITRESCU VASILE*

<i>Pct.</i>	<i>Nord(X)</i>	<i>Est(Y)</i>
1	475341.977	366450.784

Z.I.P.10 - Sub Dos*Z.I.P. 10- SUB DOS*

<i>Pct.</i>	<i>Nord(X)</i>	<i>Est(Y)</i>
1	475123.038	366519.378

Z.I.P.11 - Gruiet*Z.I.P. 11- GRUIET*

<i>Pct.</i>	<i>Nord(X)</i>	<i>Est(Y)</i>
1	475164.854	367188.676

Z.I.P.12 – Poiana Stani*Z.I.P. 12- POIANA STANII*

<i>Pct.</i>	<i>Nord(X)</i>	<i>Est(Y)</i>
1	474506.332	367277.024

Z.I.P.13 – Varful Berianului*Z.I.P. 13- VARFUL BERIANULUI*

<i>Pct.</i>	<i>Nord(X)</i>	<i>Est(Y)</i>
1	474840.846	368222.513

Z.I.P.14 – Glajerie*Z.I.P. 14- GLAJERIE*

<i>Pct.</i>	<i>Nord(X)</i>	<i>Est(Y)</i>
1	474104.447	367639.245

Z.I.P.15 – Fabrica de fier*Z.I.P. 15- FABRICA DE FIER*

<i>Pct.</i>	<i>Nord(X)</i>	<i>Est(Y)</i>
1	473623.221	366041.179

Z.I.P.16 – Cetatuie*Z.I.P. 16- CETATUIE*

<i>Pct.</i>	<i>Nord(X)</i>	<i>Est(Y)</i>
1	472958.570	367051.210

Z.I.P.17 – Pietrele Caprei*Z.I.P. 17- PIETRELE CAPREI*

<i>Pct.</i>	<i>Nord(X)</i>	<i>Est(Y)</i>
1	473279.184	367953.133

Z.I.P.18 – Padesu de Sus*Z.I.P. 18- PADESU DE SUS*

<i>Pct.</i>	<i>Nord(X)</i>	<i>Est(Y)</i>
1	473682.049	368897.359

Z.I.P.19 – Sit Arheologic*Z.I.P. 19- SIT ARHEOLOGIC*

<i>Pct.</i>	<i>Nord(X)</i>	<i>Est(Y)</i>
1	466615.387	368733.710

Z.I.P.20 – Sit Arheologic*Z.I.P. 20- SIT ARHEOLOGIC*

<i>Pct.</i>	<i>Nord(X)</i>	<i>Est(Y)</i>
1	465890.307	369330.113

Z.I.P.21 – Sit Arheologic

Z.I.P. 21- SIT ARHEOLOGIC		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	465743.311	369010.466

Z.I.P.22 – Sit Arheologic

Z.I.P. 22- SIT ARHEOLOGIC		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	465684.176	369618.740

Z.I.P.23 – Sit Arheologic

Z.I.P. 23- SIT ARHEOLOGIC		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	464976.952	369345.481

Z.I.P.24 – Sit Arheologic

Z.I.P. 24- SIT ARHEOLOGIC		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	465094.160	368292.292

Z.I.P.25 – Sit Arheologic

Z.I.P. 25- SIT ARHEOLOGIC		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	461805.749	368698.011

Z.I.P.26 – Sit Arheologic

Z.I.P. 26- SIT ARHEOLOGIC		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	462190.626	369634.345

A FOST IDENTIFICAT IN COORDONATE STEREO 70 LOCUL DE AMPLASARE AL SITULUI PE BAZA TOPONIMIEI SI A FOST PRECIZATA ZONA DE PROTECTIE CF.LEGISLATIEI IN VIGOARE (500 M)

Valoarea deosebita a zonelor constă în existența într-un perimetru relativ ușor de accesat (carosabil și pietonal) a unor areale aparținând unor diferite perioade istorice care sunt suficient de ample pentru a conferi o atmosferă proprie bine definită. Această diversitate pe arii coerente necesită o protecție specială regulamentară deoarece se pot constitui în zone de atractivitate pentru turismul cultural - sursă importantă de venituri pentru locuitori și pentru bugetul local;

Pentru valorificarea zonele ZIP aceasta se va putea face pe baza unei documentații de PUZ cu un regulament mai detaliat va ține seama de prevederile Regulamentului Local de Urbanism.

Orice intervenție în zona protejată necesită avize de specialitate conform legii. În vederea autorizării se impun justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenție asupra siturilor declarate monumente istorice, pentru amplasarea, configurarea volumetriei și pentru aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări, pentru defrișări; toate acestea vor fi puse în relație cu monumentele istorice și cu zonele de protecție și ambientale existente în imediata vecinătate și în zona de co-vizibilitate de 100 metri. De la caz la caz, se pot solicita și alte studii suplimentare de inserție în vederea elaborării PUZ și a autorizării.

Pentru orice tip de intervenție este necesară descărcarea arheologică.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ZIP1- ZIP 26

- se mențin neschimbate funcțiunile atribuite prin Planșa de încadrare în teritoriul administrative a PUG. Se admit conversii ale funcțiunilor în condițiile în care orice schimbare de destinație se avizează conform legii;

se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al monumentelor clasate: culturale, de loisir și turism, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a funcțiunii existente;

- se recomandă eventual o notă de specializare a acceselor, mai ales pietonale, prin posibilitatea amplasării fie a unui comerț de obiecte de artă, artizanale, a unor puncte de alimentație publică (cafenele, ceainării, mici restaurante specializate, mici hoteluri, pensiuni, sedii ale unor asociații, etc.);

- se admite acoperirea cu sticlă a siturilor în vederea protecției și transformării lor în spații funcționale interioare de expunere;

- se vor menține activitățile productive legate de funcțiunea existentă, compatibile cu statutul zonei centrale protejate și atractive pentru turismul cultural;

- în cazul conversiei funcționale a siturilor actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al construcției unor clădiri este necesară dispunerea a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor.

- se admite, în cazul conversiei funcțiunilor din zona siturilor actuale care sunt declarate monumente și în cazul construcției unor clădiri, introducerea unor funcțiuni publice și funcțiuni de interes general care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor și având preponderent caracter cultural de servicii pentru recreare, ateliere manufacturiere, locuințe cu partiu adecvat profesiunilor legate de exploatarea sitului, etc.;

- se admite, în cazul modificărilor funcționale din zona siturilor și în cazul construcției unor clădiri, introducerea unor funcțiuni publice și funcțiuni de interes general având preponderent caracter cultural și servicii specializate: magazine specializate, administrație și birouri diverse pentru profesii liberale, ateliere manufacturiere, locuințe.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZIP1- ZIP 26

- se admit modificările funcționale în alte funcțiuni numai în cazul menținerii în proporție de 80% a funcției inițiale (pădure, pășune, fâneața, etc.) și a calității de monument a sitului, atât pe ansamblul subzonei funcționale cât și pe fiecare operațiune urbanistică (de exemplu, de conformare sau reabilitare a acceselor);

- se admit construcții cu următoarele două condiții:

-funcțiunea propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze eliminarea sursei de incomodare;

- proiectul să asigure ameliorarea aspectului monumentului sitului și a amenajărilor și o mai bună integrare în zona protejată.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

ZIP1- ZIP 26

- se interzic următoarele utilizări:
activități care pot provoca degradarea siturilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din zona sitului;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane;
- staționarea și gararea autovehiculelor;
- lucrări de terasament de natură să afecteze siturile, amenajările acestora și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

ZIP1- ZIP 26

- se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor din zona protejată
- se consideră construibile parcelele având minim 500 mp și un front la domeniul public de minim 12.0 metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate; parcelele sub 150 mp nu sunt construibile;;
- în cazul comasării parcelelor se vor menține amprentele vechii lotizări prin amenajările peisagistice adecvate (vezi plantații, etc.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ZIP1- ZIP 26

- construcțiile se vor amplasa cu o retragere minimă de la aliniament de **4.0 m**;

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

ZIP1- ZIP 26

- se interzice construirea pe aliniament, pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de vecinătatea laterală a parcelei;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

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

ZIP1- ZIP 26

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ZIP1- ZIP 26

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZIP1- ZIP 26

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de minimum 150 metri de zona de protecție

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ZIP1- ZIP 26

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar două niveluri cu condiția în limitele sarpantei acoperisului;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZIP1- ZIP 26

- modul de realizare al noilor construcții, al unor completări sau extinderi, elemente de mobilier urban, signalectica necesită studii de specialitate, avizat conform legii;
- pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj, publicitate; în această zonă arhitectura se va subordona cerințelor de coerență cu mediul;
- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaje sau machete pentru intervenții asupra clădirilor existente sau noi inserții;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare; firmele, sistemele de afișaj și publicitate, elementele de mobilier urban vor respecta valoarea zonei protejate.
- noile intervenții vor urmări creșterea gradului de coerență și vor exprima caracterul

cultural al nucleului arheologic + arhitectural atât prin, amenajările exterioare cât și prin elementele de mobilier urban, iluminat nocturn, vegetație, etc..

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ZIP1- ZIP 26

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare a zonei;
toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZIP1- ZIP 26

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca amenajări peisagere;

zonele interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații, decorative inclusiv pe fațade;

spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

-se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția sitului să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru protecția monumentului, accese;

-se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente construite, de mobilier urban caracterului sitului și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

ZIP1- ZIP 26

- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

gardurile spre domeniul public vor fi transparente, vor avea înălțimea de minim 2.00 m; gardurile vor putea avea un soclu opac de (circa) 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu;

-construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

ZIP1- ZIP 26

- **POT** - conform caracterului zonei protejate;
- **POT** - pentru construcții nou propuse nu va depăși 15%

-

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

ZIP1- ZIP 26

- **CUT** - conform caracterului zonei protejate;
- **CUT** - pentru construcții nou propuse nu va depăși 0.15

Intocmit ,
Urb.Diana GRIGORE

text coordonat de,
prof.dr.arh Florin MACHEDON