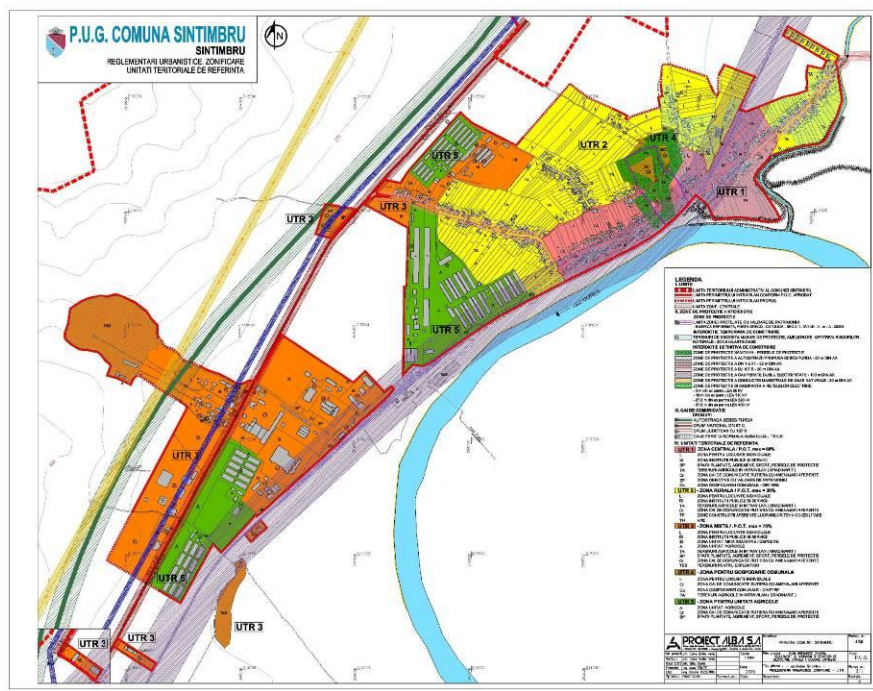


PROIECT NR. 4758



REACTUALIZARE P. U. G., R. L. U. - COMUNA SÎNTIMBRU ȘI ELABORAREA STRATEGIEI DE DEZVOLTARE A COMUNEI SÎNTIMBRU, JUDEȚUL ALBA

III. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR: PRIMĂRIA COMUNEI SÎNTIMBRU

PROIECTANT: S.C. PROIECT ALBA S.A.

Director general: arh. Doina-Emilia Harda



CUPRINSUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

A. PIESE SCRISE:

Cuprins

PROIECT NR. 4758 FOAIE DE GARDĂ.....	1
CUPRINSUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.....	2
TITLUL I – DISPOZIȚII GENERALE	4
1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.....	4
2. BAZA LEGALĂ.....	4
3. DOMENIUL DE APLICARE	4
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	6
4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	6
5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC.....	6
6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....	8
7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	9
8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.....	9
9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII ...	9
CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR	10
10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.....	10
III . ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	11
11. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE.....	11
IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN	11
V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN	13
VI . UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	14
PRESCRIȚII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	20
UTR 1 - ZONA CENTRALĂ - SÎNTIMBRU	20
Capitolul 1 – Generalități.....	20
Capitolul 2 - Utilizare funcțională.....	20
Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor	21
UTR 2 - ZONA PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - ZONE RURALE.....	26
Capitolul 1 – Generalități	26
Capitolul 2 - Utilizare funcțională	26
Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor	27



UTR 3 - ZONĂ MIXTĂ	30
Capitolul 1 – Generalități	30
Capitolul 2 - Utilizare funcțională	30
Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor	31
UTR 4 - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ	34
Capitolul 1 – Generalități	34
Capitolul 2 - Utilizare funcțională	34
Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor	35
UTR 5 – ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE	37
Capitolul 1 – Generalități	37
Capitolul 2 - Utilizare funcțională	37
Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor	37
UTR 6 – ZONA PENTRU SPAȚII PLANTATE, SPORT, AGREMENT	40
Capitolul 1 – Generalități	40
Capitolul 2 - Utilizare funcțională	40
Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor	41
UTR 7 - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	43
Capitolul 1 – Generalități	43
Capitolul 2 - Utilizare funcțională	43
Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor	43

B. PIESE DESENATE

Localitatea reședință de comună SÎNTIMBRU	
1. Reglementari urbanistice. Unități teritoriale de referință	planșa 2.1.
Localitatea COȘLARIU	
2. Reglementari urbanistice. Unități teritoriale de referință	planșa 2.1.
Localitatea DUMITRA	
3. Reglementari urbanistice. Unități teritoriale de referință	planșa 2.1.
Localitatea GALTU	
4. Reglementari urbanistice. Unități teritoriale de referință	planșa 2.1.
Localitatea TOTOI	
5. Reglementari urbanistice. Unități teritoriale de referință.	planșa 2.1.



TITLUL I – DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare, modificare, schimb de destinație și/sau demolare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul localității având drept scop asigurarea protecției cadrului natural istoric construit și a peisajului, în același timp cu siguranța circulației și salubritatea publică.

1.2. Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic General și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legilor nr. 50/1991 și 350/2001, modificate.

1.4. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și, implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.5. Piesele desenate fac parte integrantă din prezentul Regulament.

2. BAZA LEGALĂ

2.1. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism stau în principal:

- Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul modificată prin Legea nr. 242/2009;
- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordinul M.L.P.T.L. nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 13.N/1999;
- Ordinul M.L.P.T.L. nr. 80/N/1996, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, aflate în vigoare la momentul elaborării.

2.2. Orice modificare a legislației atrage după sine anularea paragrafelor sau articolelor din prezentul Regulament ce nu mai corespund noii legislații.

3. DOMENIUL DE APLICARE



3.1. Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei SÎNTIMBRU.

Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitate și, după caz, al celorlalte localități și trupuri existente în cadrul teritoriului administrativ (număr localități componente, număr trupuri, precum și zonele din extravilan care fac obiectul unor prevederi ale Regulamentului).

3.2. Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșele de REGLEMENTĂRI a Planului urbanistic general, va fi marcat pe teren prin borne, potrivit legii cadastrului și publicității imobiliare cu nr. 7/1996.

3.3. *Zonificarea funcțională a localității* se stabilește în funcție de categoriile de activități pe care le cuprind localitățile și de ponderea acestora în teritoriu în conformitate cu prevederile din Regulamentul general de urbanism și este evidențiată în planșele de REGLEMENTĂRI ale Planului urbanistic general. Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

3.4. Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului actual al Comunei Sîntimbru precum și în extinderile acestuia, în interiorul teritoriului administrativ al acestuia.

3.5. Pentru terenul situat în intravilanul propus, orice lucrări sunt condiționate de elaborarea și aprobarea conform legii a unor Planuri Urbanistice Zonale. Acestea vor ține seama de prevederile prezentului regulament prin care se asigură atingerea obiectivelor strategice și urbanistice ale dezvoltării de ansamblu ale Comunei Sîntimbru, strategia fiind gândită în conformitate cu Planul Urbanistic General.

CORELARE CU ALTE DOCUMENTAȚII.

3.6.. Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate conform Legii 50/1991 anterior intrării sale în valabilitate și care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului Local Sîntimbru.

CONDIȚII DE APLICARE

3.7. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

3.8. Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în continuare la 3.11, 3.12, 3.13 precum și în conținutul regulamentului.

3.9. În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii.

3.10. Pentru toate zonele nou constituite este obligatorie elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii.

DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

3.11. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire,



Înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

3.12. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;

3.13. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea POT, a distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD, însoțite în mod obligatoriu de ilustrare arhitectural - urbanistică.
- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUG privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, CUT și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ, elaborate și aprobate conform legislației în vigoare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele cu valoare peisagistică se realizează în condițiile respectării prevederilor din regulament.

4.2. Autorizarea executării construcțiilor inclusiv a activităților de cercetare în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural se face după obținerea avizului comisiilor de specialitate ale Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național. Zonele construite protejate sunt prezentate în cadrul planșelor de REGLEMENTĂRI ale Planului urbanistic general.

4.3. În zonele cu situri arheologice protejate, aflate în Lista monumentelor, eliberarea Autorizației de construcție este condiționată de obținerea prealabilă a descărcării de sarcină arheologică și a Avizului scris în acest sens, din partea organelor Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național pentru terenul unde urmează să fie amplasată noua construcție. Această prevedere este valabilă și pentru lucrările de rețele și cabluri subterane care se efectuează în zonă.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile respectării prevederilor din regulament; zonele expuse la riscuri naturale sunt puse în evidență în cadrul planșei de REGLEMENTĂRI PUG.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării prevederilor din regulament.



5.3. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică se face în condițiile respectării prevederilor din regulament.

5.4. Autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție a căii ferate sau a drumurilor naționale este permisă în afara limitelor de 100 m pentru calea ferată și 22 m pentru drumurile naționale.

5.5. Materiale și tehnici de lucru utilizate la construcții noi și la lucrările de supraetajare și modernizare.

Construcțiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile.

Finisajele interioare și exterioare vor putea fi realizate din materiale tradiționale cât și din materiale moderne cu condiția executării cu materiale de bună calitate și cu execuție de calitate.

5.6. Siguranța și stabilitatea construcțiilor

Se interzice demolarea de pereți chiar și subțiri, crearea de goluri în zidurile interioare și exterioare, demolarea unor elemente din structura șarpantei sau orice alte modificări ce ar putea afecta stabilitatea construcțiilor. Oricare din modificările enumerate mai sus se pot autoriza și executa doar pe baza unei documentații avizate de către Inspectoratul de Stat pentru Calitatea în Construcții.

5.7. Lucrări de organizare de șantier

Lucrările de organizare de șantier vor fi rezolvate pe terenul proprietarului. Constructorul va fi amendat pentru depozitarea de materiale pe domeniul public, pentru murdărirea sau degradarea domeniului public. Pentru perioada cât se folosește trotuarul sau strada pentru lucrări de organizare de șantier, constructorul va obține autorizație de la Primărie și va fi obligat la plata unei taxe de autorizare de utilizare a domeniului public.

5.8. Lucrări ce se pot executa fără autorizație de construcție la construcțiile care nu sunt monumente:

- reparații la înprejmui, acoperișuri, terase, învelitorii atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;
- reparații și înlocuiri de tâmplărie interioare și exterioare dacă se păstrează forma golurilor și a tâmplăriei;
- zugrăveli și vopsitorii interioare;
- zugrăveli și vopsitorii exterioare dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile clădirilor situate pe arterele principale de circulație;
- reparații și modificări la instalațiile interioare;
- montarea aparatelor individuale de climatizare sau contorizarea consumurilor de utilități;
- reparații și înlocuiri de pardoseli;
- reparații și înlocuiri la finisaje interioare și exterioare: tencuieli, placaje și altele asemenea, fără modificarea calității și aspectului elementelor constructive.

5.9. Cerințe privind izolarea fonică

În cazul în care în același imobil se află spații cu destinație diferită se vor lua măsuri de protecție fonică a diverselor activități. Aceleași măsuri se vor lua în cazul separării între spații cu altă destinație și locuințe și între locuințe. Măsurile de protecție fonică vizează elementele de planșeu, de pereți de separație între funcțiuni sau locuințe diferite, cât și izolarea instalațiilor comune ce ar putea transmite zgomotul.

5.10. Apărarea interesului public

Este interzisă amplasarea de construcții private pe domeniul public sau realizarea de ieșiri ale construcțiilor în domeniul public mai mult decât permite Codul Civil.



6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

6.1. Vor fi autorizate doar acele construcții noi și extinderi, supraetajări sau modificări ce se încadrează în regimurile de aliniere, retrageri, înălțime, procente de ocupare a terenului prevăzute pentru zona/UTR-subzona respectivă.

6.2. Clădiri înalte

Prin excepție, se pot autoriza în cadrul anumitor subzone și clădiri înalte, nu în zona de rezervație istorică. Amplasarea și autorizarea construcțiilor înalte se va face în urma unui P.U.Z. prin care se vor aproba alte funcțiuni, regim de înălțime, aliniere, P.O.T., C.U.T.

6.3. – Aspectul exterior al clădirilor

- Clădirile noi sau modificarea /restaurarea/reconstrucția se vor integra în caracterul general al zonei, atât ca arhitectură cât și ca finisaj.
- Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și se va armoniza cu arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se afla în relații de co-vizibilitate.
- Nu se vor realiza anexe vizibile din spațiul public și se vor armoniza (volumetric și ca materiale de construcție) cu clădirile valoroase existente pe parcele.
- Se interzice folosirea materialelor improprii pentru zona (azbociment, tablă), fiind recomandată utilizarea materialelor și culorilor tradiționale (țiglă ceramică solzi, tencuieli de var colorate în masă).

6.4. Regim de construire

Există următoarele tipuri de regim de construire :

- *regim de construire închis*: frontul spre stradă construit de la o margine laterală la cealaltă a lotului;
- *regimul de construire semideschis*: cu clădirile așezate spre marginea laterală a lotului, cealaltă latură rămânând liberă cu intrare în curte, minim 2,5 m;
- *regimul de construire deschis* cu distanțele laterale minime de 3,0 m pe toate laturile; .
- *regimul de construire grupat (cuplat)* în care clădirile din doua sau mai multe parcele sunt lipite pe o latură comună, celelalte laturi fiind libere.

Tipul de regim de construire este specificat fiecărei zone/UTR - subzone și precizat în cadrul acesteia.

6.5. Retragera minimă obligatorie

În sensul prezentului Regulament, retragera minimă obligatorie spre stradă (aliniament) se consideră față de limita domeniului public-privat.

6.6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare.

Corpul principal spre stradă se amplasează în funcție de tipul de regim de construire: pe limita lotului, la regimul de construire închis sau păstrând distanțele din Codul Civil pentru regimul de construire semideschis sau deschis. Corpurile anexa pot fi amplasate și pe limitele laterale sau posterioare ale lotului, cu condiția să nu depășească înălțimea de 3,0 m și lungimea de 12,0 m.

6.7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Pe aceeași parcelă pot fi amplasate mai multe clădiri ce vor respecta între ele distanțele egale cu înălțimea la cornișă a clădirilor dar nu mai puțin de 3,0 m de aliniament. 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 cu mai puțin de 5,0 m;

6.8. Înălțimea construcțiilor

Se vor autoriza doar construcțiile ce se încadrează în regimul de înălțime și aliniere al zonei.



6.9. Înălțimea la cornișă

Înălțimea la cornișă se măsoară de la bordura trotuarului și în cazul terenurilor în pantă la mijlocul laturii dinspre stradă a lotului. Înălțimea este măsurată până la partea superioară a cornișei, spre stradă. În cadrul acoperișului se admit: frontoane, lucarne, alte forme, cu condiția ca acestea să nu depășească o treime din suprafața totală a acoperișului .

6.10. Înălțimea totală a clădirilor .

Înălțimea totală a clădirilor este definită pentru fiecare zona sau subzona și se măsoară de la bordura trotuarului la partea cea mai înaltă a clădirii .

Prin excepție se pot autoriza clădirile de la pct. 6.2.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Se vor autoriza construcții doar pe parcelele ce au asigurat accesul auto direct sau prin servitute dintr-un drum public.

7.2. Se vor autoriza doar acele construcții ce au prevăzut pe terenuri proprii numărul de locuri de parcare-garare corespunzător capacității fiecărei funcțiuni.

7.3. Eliberarea autorizației de construcție poate fi condiționată de realizarea unor străzi private și a oricăror altor amenajări (lărgiri, bandă de accelerație, racorduri la drum) necesare pentru siguranța circulației

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

8.1. Se vor autoriza doar acele construcții ce pot fi racordate la rețelele edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri îngropate

8.2. În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

8.3. Vor fi autorizate doar construcțiile racordate la canalizare în sistem centralizat. Prevederile prezentului aliniat se referă atât la clădiri industriale și agricole, locuințe, cât și la grajdurile și cotețele de porci din gospodăriile proprii ale populației .

Prin excepție, autorizarea construcțiilor cu stații de epurare proprii este permisă doar în situațiile în care în zona nu există rețele de canalizare. Stațiile de epurare și fosele septice vor fi pozate la o cota ce va permite racordarea lor ulterioară la rețelele publice .

8.4. Lucrări de organizare de șantier.

Pentru ocuparea temporară a domeniului public, subtraversări și racorduri se va obține avizul Primăriei. După terminarea lucrărilor, constructorul este obligat să refacă pavajul, spațiile verzi și să elibereze amplasamentul de orice materiale.

Constructorul răspunde pentru semnalizarea corespunzătoare a lucrărilor de pe domeniul public în timpul execuției și protejarea circulației pietonale și auto .

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA și DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII



9.1. Se pot autoriza construcții doar pe terenurile ce au suprafața minimă 700 mp sau 900 mp conform detaliilor din zonele funcționale.

9.2. Se pot autoriza doar construcțiile pe terenurile ce au lățimea minimă spre stradă de 12 m.

9.3. Parcelele cu suprafața sub 700 mp. pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate (în condițiile respectării tipologiei parcelarului din care fac parte sau revenirii la acesta).

9.4. Pentru parcelele cu o suprafață între 1500 mp. și 3000 mp., cele cu front la stradă peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor între 1/3 și 1/5, modul de construire se va preciza prin P.U.D. - Planuri Urbanistice de Detaliu.

9.5. Pentru parcelele cu suprafața peste 3000 mp. sau cu raportul laturilor peste 1/5 se vor elabora și aproba documentații P.U.Z. – Planuri Urbanistice Zonale.

CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

9.6. Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M
PARCELĂRI NOI P – P+1 NIVELURI - CONFORM R.G.U.		
front minim	înșiruit	12 metri
	cuplat, izolat	12 metri
suprafața minimă	înșiruit	700 mp.
	cuplat, izolat	700 mp.
raport între lățimea și adâncimea parcelei	1/3(minim)	
INSERȚII ÎN PARCELĂRI EXISTENTE P-P+1 E – CONFORM P.U.G.		
front minim	înșiruit	12 metri
	cuplat, izolat	12 metri
suprafața minimă	înșiruit	700 mp.
	cuplat, izolat	700 mp.
raport între lățimea și adâncimea parcelei	Idem vecinătăți	

9.7. Se pot autoriza doar anexele (cotețe, afumătorii, latrine, etc.) amplasate la o distanță de cel puțin 10m față de construcții și de limitele a parcelei.

9.8. Cotețele vor avea o capacitate de maxim 5 porci pe o gospodărie.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

10.1. Proprietarii sunt obligați să-și întrețină spațiile verzi (grădini, gazon, spații plantate cu flori, arbuști decorativi, pomi fructiferi). În fiecare primăvară vor fi tăiate crengile care depășesc limita proprietății.

10.2. Depozitarea gunoierului este permisă doar în spațiile amenajate și în pubele de unde va fi ridicat de către firme specializate.



10.3. Depozitarea materialelor de construcții se va face doar pe terenul propriu. Pentru lucrările ce necesită ocuparea domeniului public (schele pe fațada, lucrări de racorduri la rețele) se va obține o autorizație specială din partea Primăriei.

10.4. Constructorii vor lua măsuri de protecție a pietonilor în cazul schelelor, prevăzându-le cu plase și alte mijloace ce vor împiedica căderea accidentală a materialelor de construcții pe domeniul public.

10.5. Împrejmuiuri.

Proprietarii sunt obligați să-și împrejmuiască terenurile și să întrețină împrejmuirile.

III . ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

11.1. Zonele funcționale stabilite conform pct. 3.3. din Regulamentul local de urbanism sunt puse în evidență în planșele de REGLEMENTĂRI a P.U.G. și în planșele NR. 2.1 cuprinzând unitățile teritoriale de referință.

11.2. Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

11.3. Zone și subzonele funcționale sunt următoarele:

L	ZONA PENTRU LOCUINȚE
IS	ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII
ID	ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE
A	ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE
SP	ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT
TA	TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN
GC	ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ
TE	ZONA CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRILOR EDILITARE
Cr	ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERE ȘI AMENAJĂRI AFERENTE
TH	ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE
Tr	ZONE CU RISCURI NATURALE

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

12. CONȚINUTUL REGULAMENTULUI

12.1. Pentru fiecare unitate teritorială de folosință și zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice pe articole grupate în trei capitole (1) generalități, (2) utilizare funcțională, (3) condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.



Capitolul 1 – Generalități

- Art. 1.** Tipurile de subzone funcționale
- Art. 2.** Funcțiunea dominantă a zonei
- Art. 3.** Funcțiunile complementare admise zonei

Capitolul 2 - Utilizare funcțională

- Art. 4.** Utilizări permise
- Art. 5.** Utilizări permise cu condiții

(Acestea se stabilesc pentru zonele în care este necesară obținerea unor avize sau acorduri, zone naturale protejate de interes local sau național, zone construite protejate de interes local sau național, zona de protecție a platformelor meteorologice, zona de protecție a infrastructurii feroviare, zona de protecție a drumurilor publice, zona de protecție în jurul cursurilor de apă, lacuri de acumulare, diguri, alte zone protejate).

- Art. 6.** Interdicții temporare

(Până la elaborarea unor documentații de urbanism în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectivă și necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, cercetare arheologică, conservare, protejare, restaurare sau punere în valoare a unor monumente istorice).

- Art. 7.** Interdicții permanente

(Stabilite pentru următoarele motive: riscuri naturale previzibile, riscuri tehnologice grave, grad ridicat de poluare a aerului, apei sau solului, atunci când regulamentul unei zone protejate stabilește acest lucru). Interdicția permanentă de construire poate fi ridicată odată cu încetarea cauzei care a determinat instituirea ei.

Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Se specifică acele zone și subzone în care prevederile Regulamentului de urbanism detaliază și completează prevederile Regulamentului general de urbanism.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Art. 8** - Orientarea față de punctele cardinale
- Art. 9** - Amplasarea față de drumurile publice
- Art. 10** - Amplasarea față de căi ferate din administrarea S.N. - C.F.R.
- Art. 11** - Amplasarea față de aliniament
- Art. 12** - Amplasarea în interiorul parcelei

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Art. 13** - Accese carosabile
- Art. 14** - Accese pietonale

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

- Art. 15** - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenului și construcțiilor

- Art. 16** - Parcelare
- Art. 17** - Înălțimea construcțiilor
- Art. 18** - Aspectul exterior al construcțiilor
- Art. 19** - Procentul de ocupare al terenului
- Art. 20** - Coeficientul de utilizare al terenului
- Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**
- Art. 21** - Parcaje
- Art. 22** - Spații verzi
- Art. 23** - Împrejurimi



V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

13.1. **TA – Terenuri agricole** - Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor din Regulamentul general de urbanism; terenurile agricole din extravilan sunt evidențiate în planșa de TERITORIUL ADMINISTRATIV - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ a Planului urbanistic general.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile din extravilanul localității sunt permise doar în condițiile legii privind construcțiile din extravilan.

Autorizarea executării construcțiilor definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului, delimitate potrivit legii, este interzisă.

13.2. **TF – Terenuri forestiere** - Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în terenurile forestiere sunt permise în condițiile legii.

13.3. **TH – Terenuri aflate permanent sub ape** - Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor, precum și în zonele de protecție a platformelor meteorologice sunt interzise.

13.4. **TC – Terenuri ocupate de căi de comunicație** - Autorizarea executării construcțiilor de orice fel pe terenurile ocupate și/ sau destinate domeniului public aferent circulațiilor rutiere este permisă doar pentru lucrările de construcție, reparație, modernizări ale căilor de circulație, amenajarea pistelor pentru bicicliști.

13.5. **TN – Terenuri neproductive** - Pe terenurile neproductive sunt permise lucrări de îmbunătățire funciară.

13.6. **TS – Terenuri cu destinație specială** - Pe terenurile cu destinație specială sunt permise lucrări de construcție în condițiile legii, respectiv cu avizul deținătorilor acestor terenuri.

13.7. **În zonele cu situri arheologice protejate**, eliberarea Autorizației de construcție este condiționată de obținerea prealabilă a descărcării de sarcină arheologică și a Avizului scris în acest sens, din partea organelor Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național pentru terenul unde urmează să fie amplasată noua construcție. Această prevedere este valabilă și pentru lucrările de rețele și cabluri subterane care se efectuează în zonă.



VI . UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

14.1. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (UTR) pentru fiecare localitate se face conform planșelor Nr. 2.1. cuprinzând delimitarea UTR - urilor care fac parte integrantă din Regulament. *Unitatea teritorială de referință (UTR)* este o subdiviziune urbanistică a teritoriului administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea ori dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru:

- agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire;
- determinarea caracteristicilor urbanistice;
- stabilirea indicatorilor urbanistici;
- reglementarea urbanistică omogenă.

14.2. UTR, având de regulă suprafața de 1 - 20 ha și în mod excepțional până la 100 ha, se delimitează pe limitele de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz:

- relief și peisaj cu caracteristici similare;
- evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă;
- populație cu structură omogenă;
- sistem parcelar și mod de construire omogene;
- folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor;
- regim juridic al imobilelor similar;
- reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicatorii urbanistici.

14.3. Definirea unei anumite Unități Teritoriale de Referință (UTR) este determinată de:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) regimul de construire (continuu, discontinuu);
- (3) înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

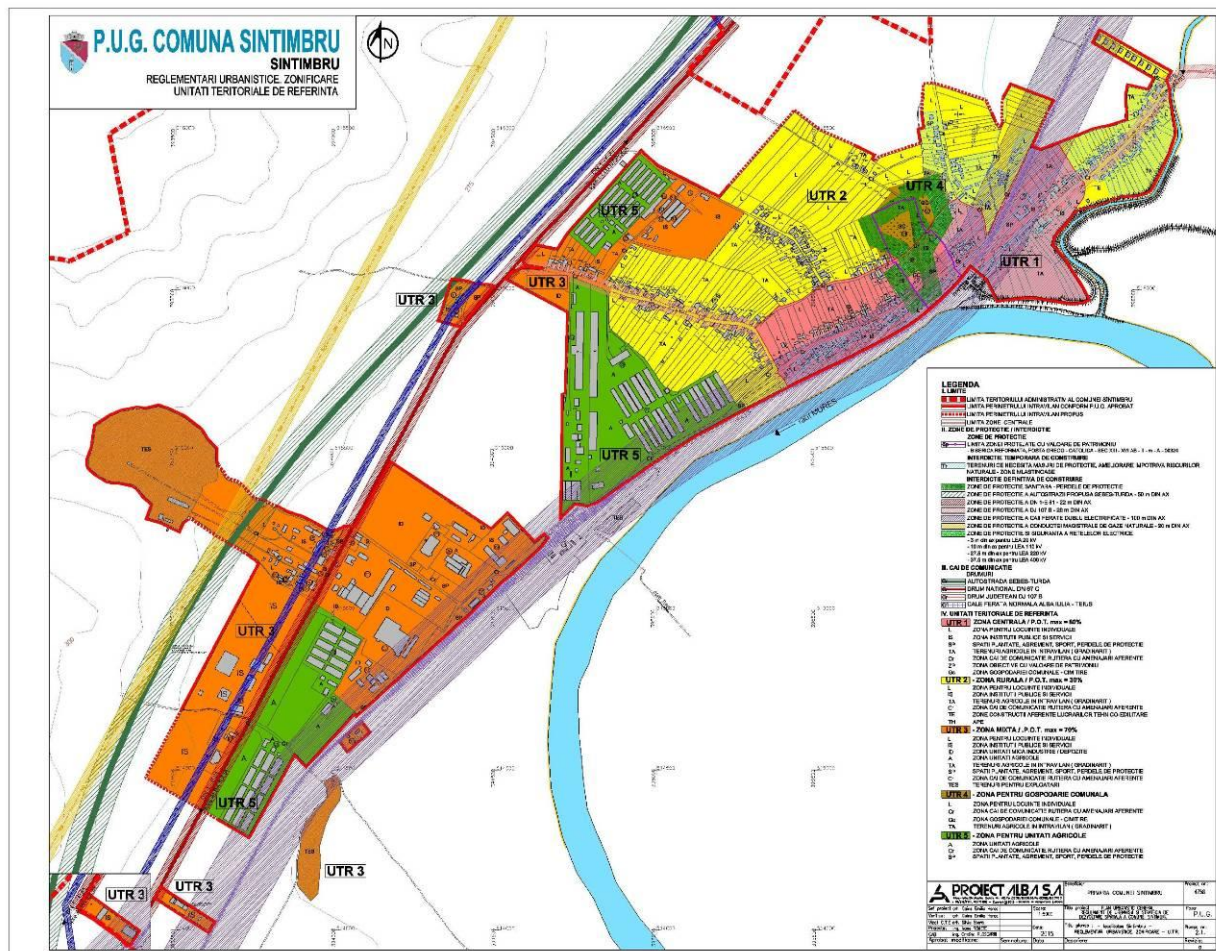
14.4. Pentru toate unitățile teritoriale de referință se mai adaugă un criteriu de diferențiere a prevederilor regulamentului, respectiv situarea într-o condiție particulară de cadru natural sau elemente de relief importante ca valoare de peisaj (dealuri, ape).

14.5. Regulamentul este alcătuit pentru următoarele **zone, subzone și unități teritoriale de referință delimitate în fiecare localitate conform planșelor Nr. 2.1, - REGLEMENTĂRI URBANISTICE – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ, anexate prezentului regulament și făcând parte integrantă din acesta:**



REACTUALIZARE P. U. G., R. L. U. - COMUNA SÎNTIMBRU
SI ELABORAREA STRATEGIEI DE DEZVOLTARE A COMUNEI SINTIMBRU, JUDEȚUL ALBA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Localitatea reședință de comună SÎNTIMBRU



UTR 1 – ZONA CENTRALĂ

UTR 2 – ZONA RURALĂ

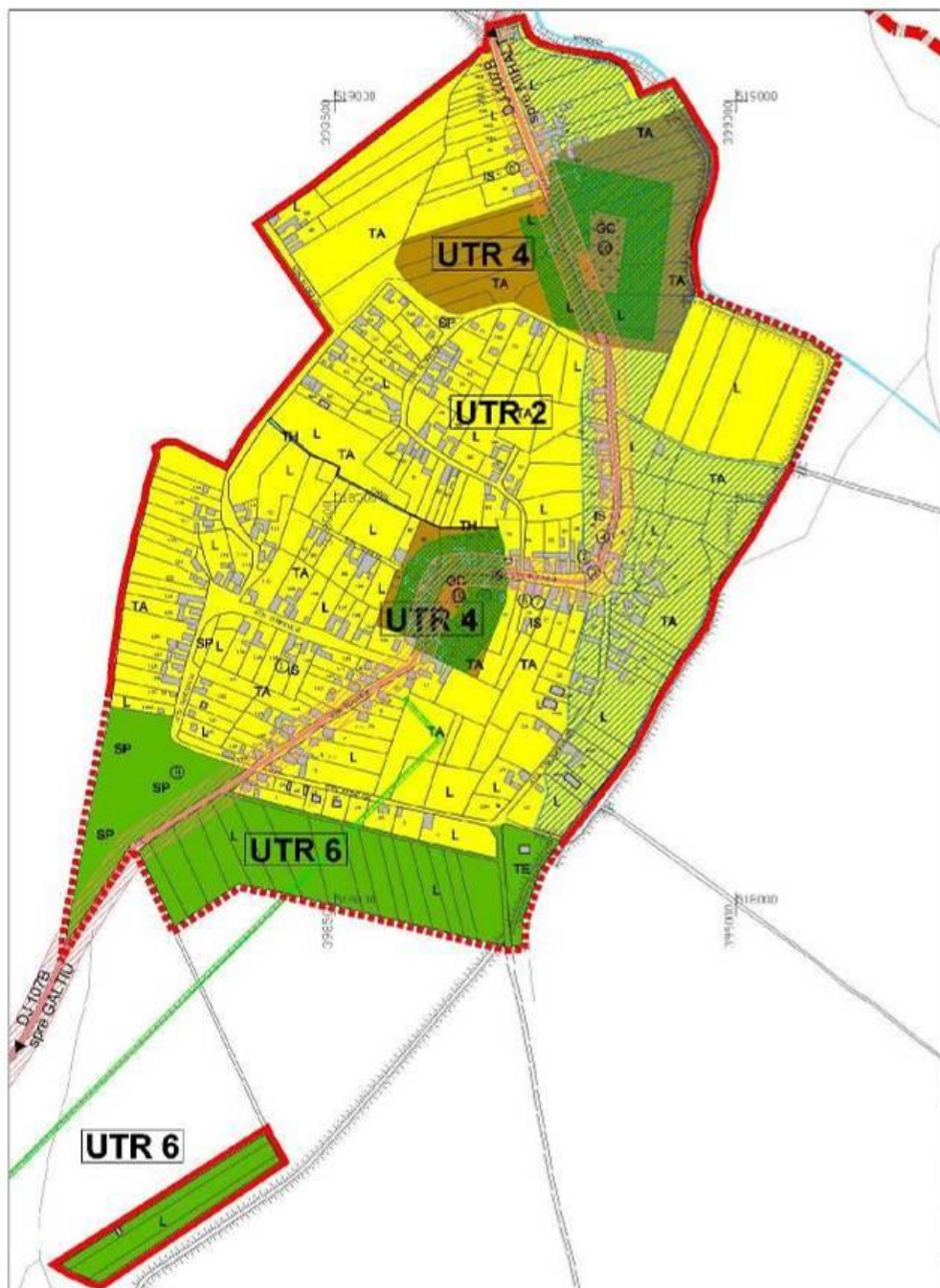
UTR 3 – ZONA MIXTĂ

UTR 4 – ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ

UTR 5 – ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE



Localitatea COȘLARIU



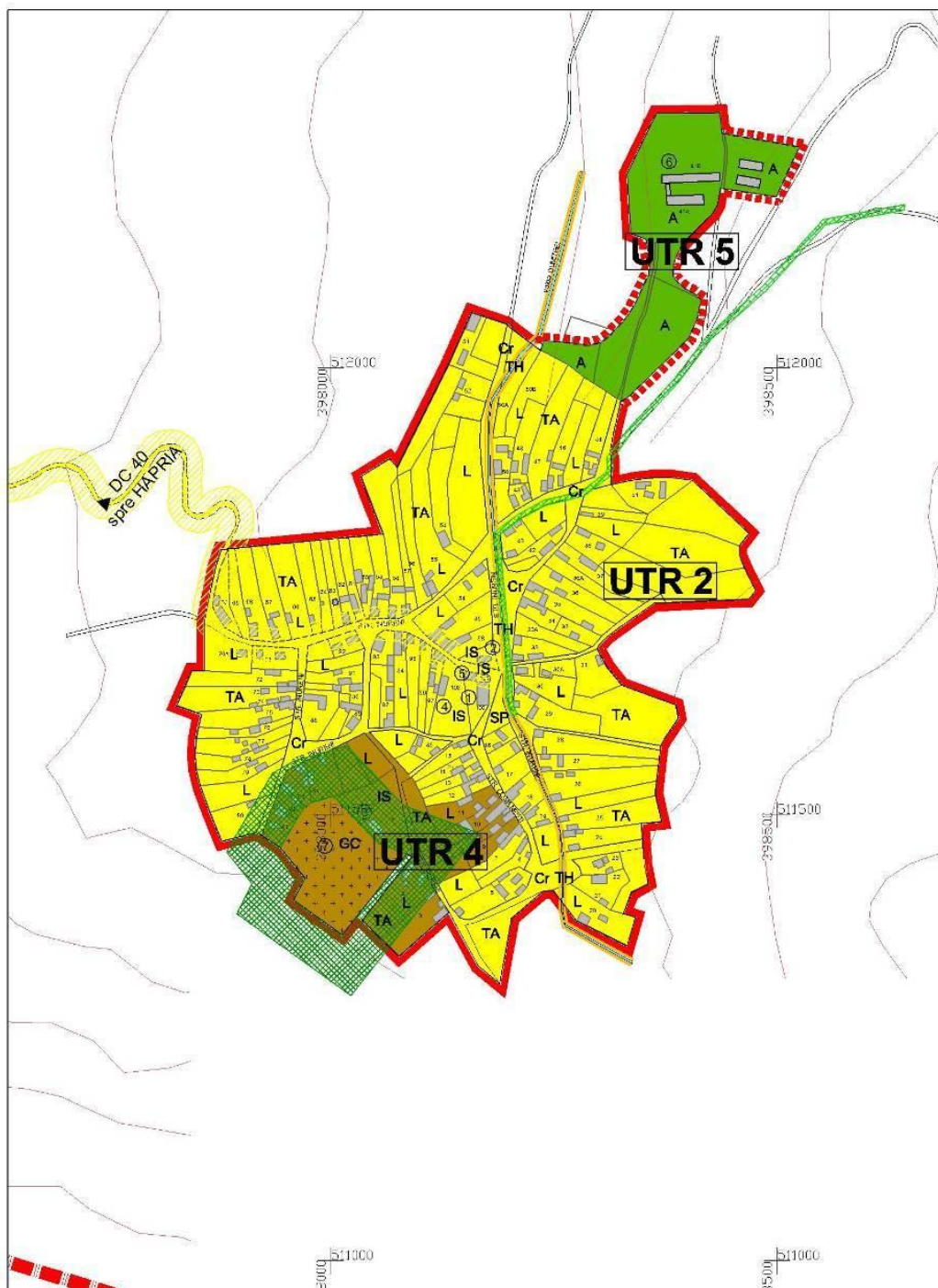
UTR 2 – ZONA RURALĂ

UTR 4 – ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ

UTR 6 – ZONA PENTRU SPAȚII PLANTATE, SPORT, AGREMENT



Localitatea DUMITRA



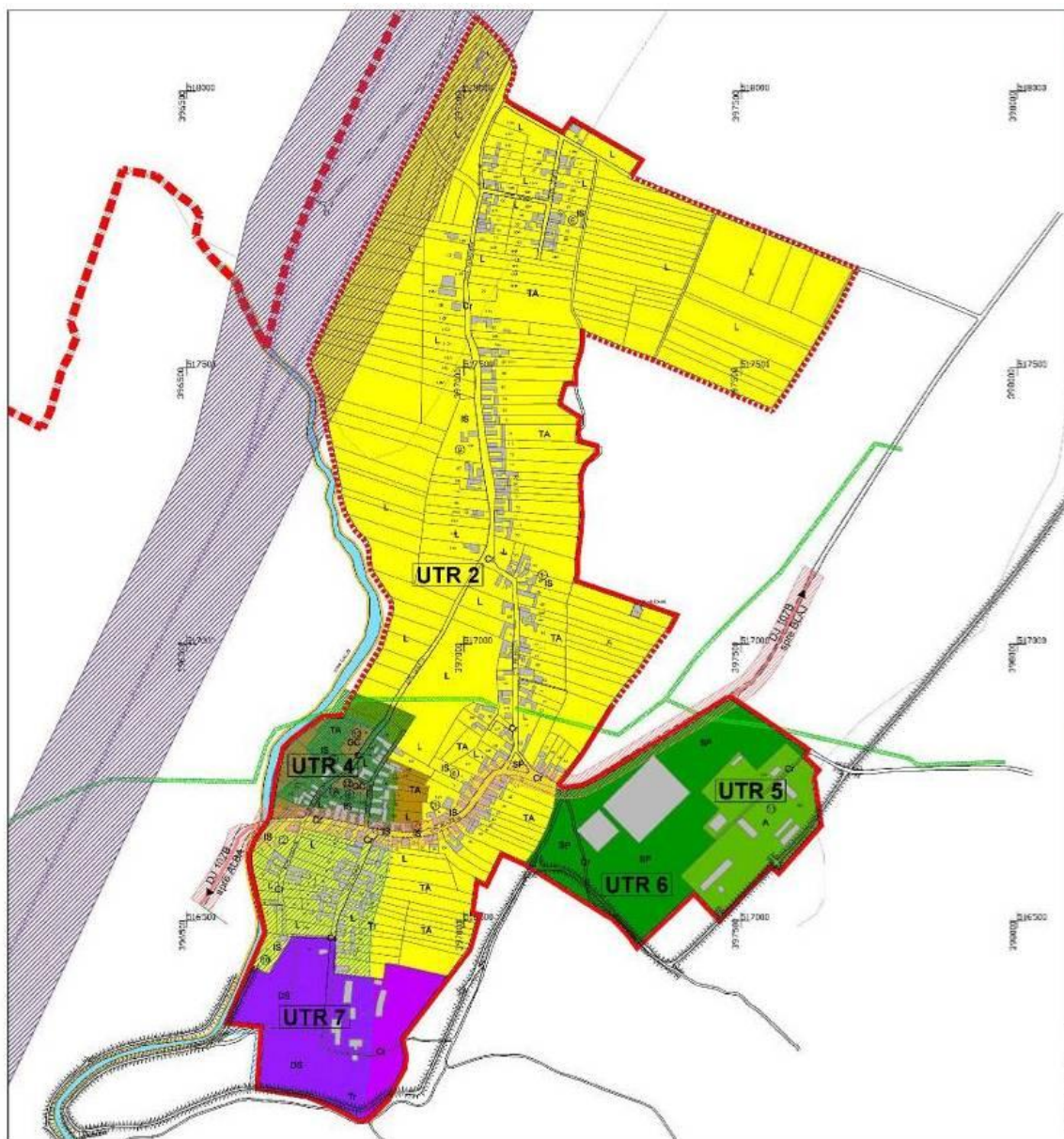
UTR 2 – ZONA RURALĂ

UTR 4 – ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ

UTR 5 – ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE



Localitatea GALTU



UTR 2 – ZONA RURALĂ

UTR 4 – ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ

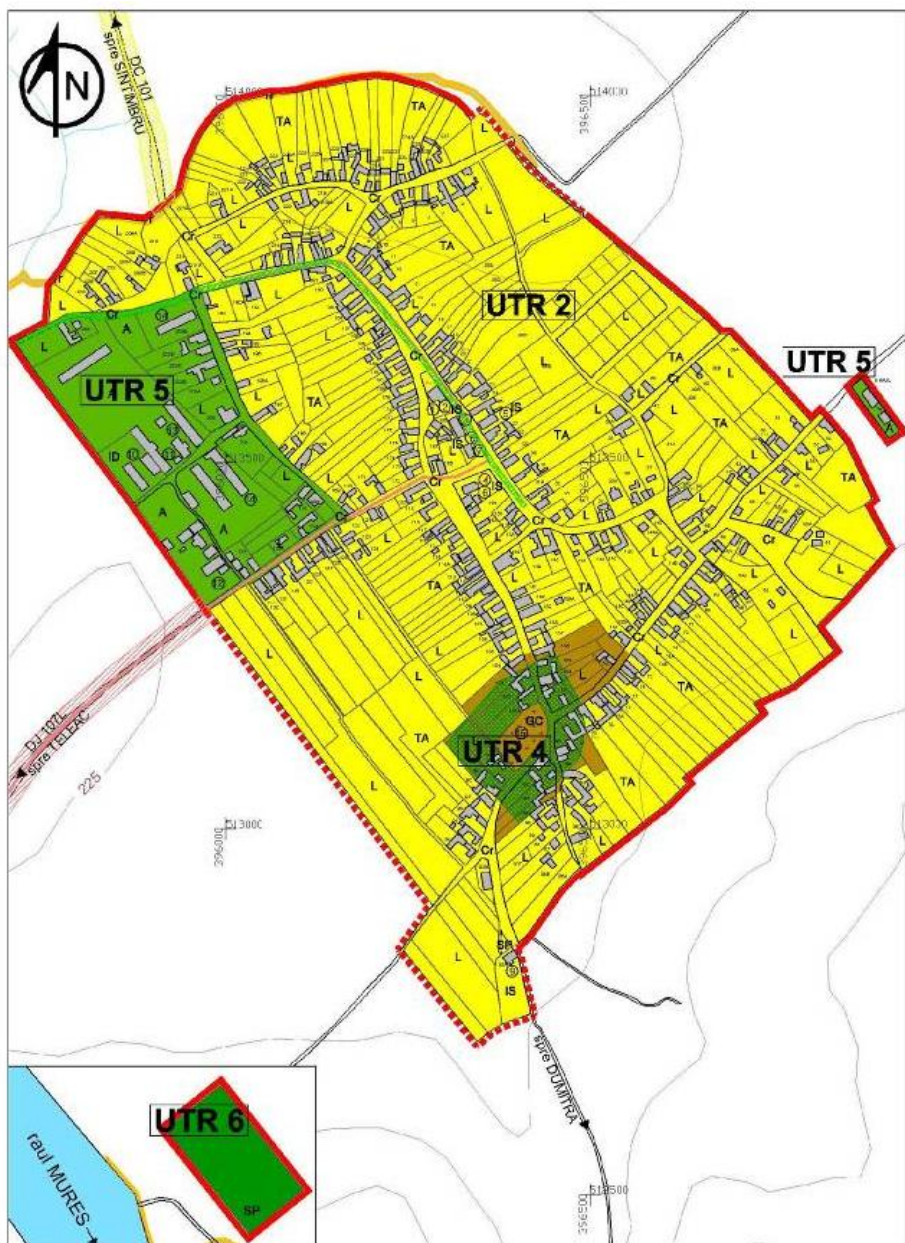
UTR 5 – ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE

UTR 6– ZONA P ENTRU SPAȚII PLANTATE, SPORT, AGREMENT

UTR 7 – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ



Localitatea TOTOI



UTR 2 – ZONA RURALĂ

UTR 4 – ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ

UTR 5 – ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE

UTR 6– ZONA P ENTRU SPAȚII PLANTATE, SPORT, AGREMENT



PREScripȚII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

UTR 1 - ZONA CENTRALĂ - SÎNTIMBRU

cu subzonele funcționale L, IS, SP, TA, Cr, Zp, Gc, Tr

- ZONA CENTRALĂ - CONȚINÂND FUNCȚIUNI ȘI ECHIPAMENTE CU CARACTER DE CENTRALITATE ȘI REPREZENTATIVITATE ISTORICĂ ȘI ARHITECTURALĂ, POLARIZATOARE ALE INTERSULUI PUBLIC LA NIVEL LOCAL ȘI COMUNAL.

Capitolul 1 – Generalități

Situată pe artera principală de circulație DJ107B, în interiorul limitelor intravilanului reședinței de comună SÎNTIMBRU, zona păstrează țesutul rural istoric rezultat din etapele de configurare a tramei stradale existente (traseu și profil). Aici sunt amplasate marea majoritate a dotărilor de interes public (administrative, de învățământ, de cultură, sănătate, de cult), clădiri de locuit, clădiri anexe gospodărești, parcele cu funcțiune mixtă, locuire/agricultură, ce formează un cadru /ansamblu rural coerent.

Regulamentul urmărește păstrarea caracterului și particularităților valoroase ale fiecărui segment al cadrului construit și natural existent.

Caracterul zonei

Zona prezintă un caracter compact al țesutului rural tradițional, nuclee și poli principali de interes general (servicii și echipamente publice).

Art. 1. Tipurile de subzone funcționale sunt:

- L – locuințe individuale;
- IS – dotări de interes public;
- SP – spații plantate, turism, agrement, sport;
- TA – terenuri agricole în intravilan (grădinărit);
- Cr – căi de comunicație rutieră și amenajări aferente;
- Zp - obiective cu valoare de patrimoniu;
- Gc - gospodărie comună - cimitire;
- Tr - riscuri naturale previzibile, inundații

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei:

- dotări de interes public, locuire.

Art. 3. Funcțiunile complementare admise zonei:

- spații plantate, turism, agrement, sport.

Capitolul 2 - Utilizare funcțională

Art. 4. Utilizări permise:

- instituții și servicii publice, sedii ale unor organisme locale, comunale și zonale:
 - centre de informare, bibliotecă / mediatecă;
 - învățământ de formare continuă;
 - spații sociale și medicale;



- spații acoperite și descoperite pentru sport și recreere;
 - activități asociative diverse;
 - servicii profesionale, colective și personale, turism cultural și de afaceri, alte spații de recepție, expoziții;
 - servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații;
 - servicii tehnice și profesionale;
 - comerț en detail de mici dimensiuni în spații amenajate adecvat zonei.
- locuințe cu partiu special pentru profesii libere;
 - locuire tradițională și de vacanță.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții:

- În zona de protecție a autostrăzii, a drumului național DN1 - E81, a drumului județean DJ107B, – autorizarea executării construcțiilor de orice fel pe terenurile ocupate și/ sau destinate domeniului public aferent circulațiilor rutiere este permisă doar pentru lucrările de construcție, reparație, modernizări ale căilor de circulație, amenajarea pistelor pentru bicicliști. Se interzice amplasarea oricărei construcții în zona de protecție a drumului județean fără avizul administratorului drumului;
- extinderile clădiri existente/dezafectările de clădiri improprii/provizorii, schimbările de profil/ reconversiile funcționale, se admit cu condiția să nu modifice peisajul natural și construit, să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;
- dacă realizarea acestor obiective se va derula în timp, se recomandă ca prin P.U.Z. terenul rămas neafectat în prima etapă și păstrat în rezervă să fie amenajat sumar ca un spațiu verde, plantat, accesibil locuitorilor, vegetația urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei;
- extinderile de clădiri se vor face numai pentru completarea fronturilor destructurate sau către interiorul parcelelor, în cazul comasărilor parcelelor se vor menține amprente vechii lotizări, schimbările de profil/ reconversiile funcționale se admit cu condiția să nu modifice peisajul natural și construit, să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate și să păstreze caracterul zonei;

Art. 6. Interdicții temporare

Nu este cazul.

Art. 7. Interdicții permanente

- orice activități care nu corespund caracterului reprezentativ al zonei centrale;
- 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 natură 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.

Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel este permisă doar în condițiile asigurării unei orientări corespunzătoare față de punctele cardinale în concordanță cu funcțiunea și a unei bune însoriri, corespunzător normelor sanitare.



Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel pe terenurile ocupate și/ sau destinate domeniului public aferent circulațiilor rutiere este permisă doar pentru lucrările de construcție, reparație, modernizări ale căilor de circulație, amenajarea pistelor pentru bicicliști.

- În zona de protecție a autostrăzii, a drumului național DN1 - E81, a drumului județean DJ107B, - autorizarea executării construcțiilor de orice fel pe terenurile ocupate și/ sau destinate domeniului public aferent circulațiilor rutiere este permisă doar pentru lucrările de construcție, reparație, modernizări ale căilor de circulație, amenajarea pistelor pentru bicicliști. Se interzice amplasarea oricărei construcții în zona de protecție a drumului județean fără avizul administratorului drumului;

Art. 10 - Amplasarea față de căi ferate din administrarea S.N. - C.F.R.

În zonele de protecție se va face în condițiile menționate în avizul obținut.

Art. 11 - Amplasarea față de aliniament

- clădirile de locuit se vor amplasa pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;

- serviciile publice 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 **30,00 metri**;

- pentru zonele destructurate în reconstrucție, pentru operațiuni pe terenuri libere sau cu statut juridic mixt, amplasarea clădirilor publice/locuințe va fi pe aliniament sau va respecta retragerile caracteristice străzii respective.

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei

- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat;

- 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** 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 metri**;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la distanța specifică tipului de lotizare din care face parte;

- distanțele dintre clădirea unei biserici și limitele laterale / posterioară ale parcelei se păstrează neschimbate (minim **10.0 metri**);

- pentru nucleu nou constituit, amplasarea clădirilor față de limite se va face conform P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- clădirile amplasate în regim discontinuu, 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 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 metri**.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu cele din amplasarea tradițională (înălțimea la cornișă a clădirii);

- - distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6,0 metri** numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală.



Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 - Accese carosabile

- 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;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap locomotor ;
- circulațiile carosabile din subzonele de învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor.

Art. 14 - Accese pietonale

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 15 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri îngropate;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- noile bransamente pt. utilități (electricitate, gaze) vor fi realizate îngropat la nivelul clădirilor sau a împrejurimilor din zidărie;
- se interzice dispunerea antenelor TV - satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenului și construcțiilor

Art. 16 - Parcelare

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Zona centrală se compune din diferite tipuri de țesut rural, diferențiate din următoarele puncte de vedere:

(a) funcțional

- caracterul locuințelor: individuale, mici sau medii ;
- caracterul țesutului rural : omogen, preponderent rezidențial, cu echipamente publice aferente, mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii;

(b) morfologic

- tipul parcelarului:
 - rezultat din evoluția localității în timp, parcele înguste și foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăți agricole;
 - creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole;
- configurația în raport cu spațiul stradal:
 - ordonată în raport cu traseul liber (rezultat din evoluția în timp) al străzilor;
 - geometric ordonată în raport cu trasee prestabilite;
 - diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe pe o adâncime de cca 50 metri între aliniamentul de față și cel de spate)
- volumetria: regim de construire (continuu sau discontinuu), înălțime mică (P - P+M - P+1 niveluri), mod de terminare al volumelor, (acoperiș în doua ape – patru ape);
- spațiul liber: vizibil accidental – în cazul fronturilor continue, în spatele închiderilor curților, la nivelul cornișei clădirii;



(c) vechime:

- exprimă atât capacitatea locuințelor de a satisface necesitățile/standardele actuale de locuire, cât și starea de viabilitate;

(d) calitatea construcției:

- definită prin arhitectură (partiul, volumetria), calitatea materialelor, (rezistență și finisaj), nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor, zonele de locuit pot fi viabile în raport cu cerințele actuale ale locuitorilor și pot fi reabilite pentru a satisface aceste cerințe contemporane.

clădiri P

- pentru funcțiuni de locuire = 700 metri;
- front minim la stradă = 12,00 metri;
- raportul între laturile parcelei : minim raportul 1/3;

clădiri P+M - P+1

- pentru funcțiuni complementare – suprafața minimă = 700 metri;
- front minim la stradă = 12,0 metri;
- raportul între laturile parcelei depășește raportul 1/5;
- pentru reconstruirea zonelor destructurate, pentru terenuri libere sau cu statut juridic mixt se vor întocmi documentații P.U.Z., cu recomandarea unei lotizări cu parcele de minim 700mp

Art. 17 - Înălțimea construcțiilor

- se menține neschimbată situația existentă, inclusiv volumetria și configurația tradițională a șarpantei și acoperișului;
- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei se va menține neschimbata, în cazul inserției unor echipamente publice, aceasta nu va depăși distanța dintre aliniamente.

Art. 18 - Aspectul exterior al construcțiilor

- clădirile noi sau modificarea/restaurarea/reconstrucția celor existente se vor integra în caracterul general al zonei , atât ca arhitectură cât și ca finisaj;
- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii , va ține seama de caracterul și se va armoniza cu arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va răspunde exigențelor de calitate ale arhitecturii;
- se interzice realizarea mansardelor false;
- nu se vor realiza anexe vizibile din spațiul public și se vor armoniza (volumetric și ca materiale de construcție) cu clădirile existente pe parcele;
- se interzice folosirea materialelor improprie pt. zonă (azbociment, tabla), fiind recomandată utilizarea materialelor și culorilor tradiționale (țigla ceramică).

Art. 19 - Procentul de ocupare al terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

POT și CUT sunt precizate în cadrul fiecărui UTR. Valorile din prezentul Regulament sunt valori maxime, putând fi autorizate oricând construcții cu POT și CUT inferior celui maxim admis pentru zonă.

PARCELĂRI NOI P – P+M - P+1 NIVELURI - conform regulamentului general de urbanism: **POT maxim** în zone exclusiv rezidențiale cu P - P+1 niveluri = **35%**

INSERTII ÎN PARCELĂRI EXISTENTE P- P+M - P+1 NIVELURI – conform P.U.G.



POT maxim în zone rezidențiale = 45%.

Art. 20 - Coeficientul de utilizare al terenului

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

- va fi menținut **CUT** existent;
- este posibilă mărirea **CUT** cu 0,6 din ADC, în condițiile realizării unor funcțiuni în cadrul șarpantelor existente (transformare pod în mansardă, fără modificarea volumetriei actuale).

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

Art. 21 - Parcaje

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulațiilor publice;
- pentru funcțiuni publice se va amenaja un parcaj la sol; locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în parcajele amenajate la sol, plantate cu minim un arbore la 4 mașini și recomandabil înconjurat cu gard viu de 1,20 m. înălțime;

Art. 22 - Spații verzi

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp (respectându-se esențele de arbori existente în zona studiată);
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 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;
- parcajele publice amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurat cu un gard viu de minim 1.20 metri înălțime.

Art. 23 - Împrejurii

- gardurile tradiționale vor fi menținute;
- vor fi înlocuite gardurile provizorii sau improprii zonei;
- gardurile spre stradă vor fi realizate în sistem tradițional (adaptate tipului de construcție);
- în cazul spațiilor publice, spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe în pavaje, borduri, garduri vii, terase etc..



UTR 2 - ZONA PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - ZONE RURALE

Delimitarea și caracteristicile sunt conform UTR2 pentru
SÎNTIMBRU, COȘLARIU, DUMITRA, GALTU, și TOTOI

Capitolul 1 – Generalități

Art. 1. Tipurile de subzone funcționale sunt :

- L – locuințe individuale;
 - IS – dotări de interes public;
 - SP – spații plantate, turism, agrement, sport;
 - TA – terenuri agricole în intravilan (grădinărit);
 - Cr – căi de comunicație rutieră și amenajări aferente;
 - Tr - riscuri naturale previzibile, inundații
- În principal cuprind următoarele funcțiuni:
- locuințe individuale având regim de înălțime P, P+1;
 - dotări de interes local și servicii;
 - spații plantate.

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei LOCUIRE

Art. 3. Funcțiunile complementare admise zonei LOCUIRE și SERVICII DE INTERES LOCAL

Capitolul 2 - Utilizare funcțională

Art. 4. Utilizări permise

- locuire;
- servicii tehnice și profesionale, centre de informare, activități asociative diverse; servicii profesionale și personale, turism cultural și de afaceri, alte spații de recepție, comerț, recreere;
- unități mici specializate în activități de producție în domenii manufacturiere;
- spații pentru învățământ, unități de alimentație publică, ateliere de întreținere,
- spații sociale și medicale, spații acoperite și descoperite pentru sport și recreere, comerț en detail de mici dimensiuni, în spații amenajate adecvat zonei.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

- orice construcție, extinderile de clădiri existente/dezafectările de clădiri improprii/ provizorii, schimbările de profil/ reconversiile funcționale din această zonă, se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;
- în cadrul zonei este premisa activitatea unităților agricole și creșterea animalelor, cu condiția racordării cotețelor și grajdurilor la rețeaua de și canalizare și a respectării normelor sanitare privind amplasarea acestora.

Art. 6. Interdicții temporare

Pentru zonele introduse în intravilan până la elaborare și aprobare PUZ.

Art. 7. Interdicții permanente:



- 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 natură 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.

Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale

Se va face astfel încât să asigure o bună însorire:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu cele din amplasarea tradițională (înălțimea la cornișă a clădirii);
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6,0** metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală.

Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice

se va face respectând aliniamentele existente la fronturile stradale.

Art. 10 - Amplasarea față de căi ferate din administrarea S.N. - C.F.R.

În zonele de protecție se va face în condițiile menționate în avizul obținut.

Art. 11 - Amplasarea față de aliniament

- clădirile de locuit se vor amplasa pe aliniamentele obligatorii la fronturile stradale sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
- serviciile publice 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 **30,00** metri;
- pentru zonele de structurate în reconstrucție, pentru operațiuni pe terenuri libere sau cu statut juridic mixt, amplasarea clădirilor publice/locuințe va fi pe aliniament sau va respecta retragerile caracteristice străzii respective.

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei

- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- 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** 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 retrace obligatoriu la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de **5,0** metri;
- clădirile se vor retrace față de limita posterioară a parcelei la distanța de 2 m;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii



Art. 13 - Accese carosabile

- 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.
- circulațiile carosabile din subzonele de învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor.

Art. 14 - Accese pietonale

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap locomotor.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 15 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri îngropate;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- noile branșamente pt. utilități (electricitate, gaze) vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenului și construcțiilor

Art. 16 – Parcelare

- Sunt construibile parcelele având suprafața minimă de 300mp .

Art. 17 - Înălțimea construcțiilor

- înălțimea maximă admisibilă va fi de P+1+M zona locuințelor individuale;
- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei se va menține neschimbata, în cazul inserției unor echipamente publice, aceasta nu va depăși distanța dintre aliniamente (autorizata numai prin PUZ.).

Art. 18 - Aspectul exterior al construcțiilor

- clădirile noi sau modificarea/restaurarea/reconstrucția se vor integra în caracterul general al zonei, atât ca arhitectură cât și ca finisaje;
- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii, va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor de calitate ale arhitecturii;
- se interzice realizarea mansardelor false;
- nu se vor realiza anexe vizibile din spațiul public și se vor armoniza (volumetric și ca materiale de construcție cu clădirile valoroase existente pe parcele;
- se interzice folosirea materialelor improprii pt. zonă (azbociment, tabla), fiind recomandată utilizarea materialelor și culorilor tradiționale (țiglă ceramica solzi, tencuieli de var colorate în masa).

Art. 19 - Procentul de ocupare maxim admis al terenului

POT max. = 30 %



Art. 20 - Coeficientul de utilizare al terenului maxim admis
CUT max. = 1,0

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

Art. 21 – Parcaje

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulațiilor publice;
- pentru funcțiuni publice se va amenaja un parcaj la sol; locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în parcajele amenajate la sol, plantate cu minim un arbore la 4 mașini și recomandabil înconjurată cu gard viu de 1,20 m. înălțime.

Art. 22 - Spații verzi

- 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 existenți având peste **4.0 metri** înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0 cm.**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 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; se va evita folosirea pavelor de beton, utilizând pavimentelor naturale (piatra de râu, pavaje piatră, etc.).

Art. 23 - Împrejurii

- gardurile tradiționale vor fi menținute;
- vor fi înlocuite gardurile provizorii sau improprii zonei (metal, beton) ;
- gardurile spre stradă vor fi realizate în sistem tradițional (adaptate tipului de construcție);
- în cazul spațiilor publice ,spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe în pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.



UTR 3 - ZONĂ MIXTĂ

DELIMITARE conform UTR 3 - SÎNTIMBRU:

Capitolul 1 – Generalități

Art. 1. Tipurile de subzone funcționale sunt :

- | | | |
|----|--|------------------------------|
| L | ZONA PENTRU LOCUINȚE | cu subzonele: |
| | L1 | - INDIVIDUALE |
| IS | ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII | |
| SP | ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, SPORT ȘI AGREMENT | |
| C | ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚIILE AFERENTE | |
| | Cr | - căi de comunicație rutiere |
| ID | ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE | |
| A | ZONA UNITĂȚI AGRICOLE | |

În principal cuprinde următoarele:

- dotări dispersate de interes public și servicii de interes local;
- locuințe tradiționale având regim de înălțime P, P+1;
- spații plantate;
- unități mici industriale și agricole.

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

LOCUIRE, SERVICII ȘI UNITĂȚI MICI INDUSTRIALE

Art. 3. Funcțiunile complementare admise zonei

SPAȚII VERZI AMENAJATE ȘI SPORT-TURISM - AGREMENT

Capitolul 2 - Utilizare funcțională

Art. 4. Utilizări permise

- locuire;
- servicii tehnice și profesionale, centre de informare, activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, turism cultural și de afaceri, alte spații de recepție, comerț, expoziții, recreere;
- unități mici specializate în activități de producție în domenii manufacturiere;
- spații pentru învățământ, restaurante, ateliere de întreținere,
- spații sociale și medicale, spații acoperite și descoperite pentru sport și recreere, comerț en detail de mici dimensiuni, în spații amenajate adecvat zonei.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

- orice construcție, extinderile de clădiri existente/dezafectările de clădiri improprii/ provizorii, schimbările de profil/ reconversiile funcționale din această zonă, se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;
- în cadrul zonei este premisa creșterea animalelor, cu condiția racordării cotețelor și grajdurilor la rețeaua de canalizare și a respectării normelor sanitare privind amplasarea acestora.

Art. 6. Interdicții temporare

În zonele introduse în intravilan până la elaborare și aprobare PUZ.



Art. 7. Interdicții permanente:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură 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.

Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale

Se va face astfel încât să asigure o bună însorire:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu cele din amplasarea tradițională (înălțimea la cornișă a clădirii);
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6,0** metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală.

Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice

se va face respectând aliniamentele obligatorii la fronturile stradale marcate pe planul UTR care face parte integrantă din prezentul regulament.

Art. 10 - Amplasarea față de căi ferate din administrarea S.N. - C.F.R.

În zonele de protecție se va face în condițiile menționate în avizul obținut.

Art. 11 - Amplasarea față de aliniament

- clădirile de locuit se vor amplasa pe aliniamentele obligatorii la fronturile stradale marcate pe plan UTR sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
- serviciile publice 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 **30,00** metri;
- pentru zonele de structurate în reconstrucție, pentru operațiuni pe terenuri libere sau cu statut juridic mixt, amplasarea clădirilor publice/locuințe va fi pe aliniament sau va respecta retragerile caracteristice străzii respective.

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei

- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi de calcanale clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20.0** 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** metri;



- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la distanța specifică tipului de lotizare din care face parte;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 - Accese carosabile

- 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.
- circulațiile carosabile din subzonele de învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor.

Art. 14 - Accese pietonale

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap locomotor.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 15 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri îngropate;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- noile branșamente pt. utilități (electricitate, gaze) vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenului și construcțiilor

Art. 16 – Parcelare

- Sunt construibile parcelele având suprafața minimă de 300mp .

Art. 17 - Înălțimea construcțiilor

- înălțimea maximă admisibilă va fi de P+1+M zona locuințelor individuale;
- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei se va menține neschimbata, în cazul inserției unor echipamente publice, aceasta nu va depăși distanța dintre aliniamente (autorizată numai prin PUZ.).

Art. 18 - Aspectul exterior al construcțiilor

- clădirile noi sau modificarea/restaurarea/reconstrucția se vor integra în caracterul general al zonei, atât ca arhitectură cât și ca finisaje;
- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii, va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor de calitate ale arhitecturii;
- se interzice realizarea mansardelor false;
- nu se vor realiza anexe vizibile din spațiul public și se vor armoniza (volumetric și ca materiale de construcție cu clădirile valoroase existente pe parcele;



- se interzice folosirea materialelor improprie pt. zonă, fiind recomandată utilizarea materialelor și culorilor tradiționale.

Art. 19 - Procentul de ocupare maxim admis al terenului
POT max. = 70 %

Art. 20 - Coeficientul de utilizare al terenului maxim admis
CUT max. = 2

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

Art. 21 – Parcaje

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulațiilor publice;
- pentru funcțiuni publice se va amenaja un parcaj la sol; locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în parcajele amenajate la sol, plantate cu minim un arbore la 4 mașini și recomandabil înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime.

Art. 22 - Spații verzi

- 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 existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 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; se va evita folosirea pavelor de beton, utilizând pavimentelor naturale (piatra de râu, pavaje piatră, etc.).

Art. 23 - Împrejurii

- gardurile tradiționale vor fi menținute;
- vor fi înlocuite gardurile provizorii sau improprie zonei (metal, beton) ;
- gardurile spre stradă vor fi realizate în sistem tradițional (adaptate tipului de construcție);
- în cazul spațiilor publice ,spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe în pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.



UTR 4 - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Delimitarea și caracteristicile sunt conform UTR 4 pentru
SÎNTIMBRU, COȘLARIU, DUMITRA, GALTIU, TOTOI

Capitolul 1 – Generalități

Art. 1. Tipurile de subzone funcționale sunt:

- | | |
|-----------------|---|
| GC | ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ |
| | GCc - CIMITIRE |
| A | ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE |
| SP | ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI |
| AGREMENT | |
| C | ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚIILE AFERENTE cu |
- subzona Cr- căi de comunicație rutiere
- Sit arheologic protejat de categoria B, la care orice intervenție se face cu avizul conform al Comisiei zonale a Ministerului Culturii și Cultelor;

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

GOSPODĂRIE COMUNALĂ și UNITĂȚI AGRICOLE

Art. 3. Funcțiunile complementare admise zonei

- servicii

Capitolul 2 - Utilizare funcțională

Art. 4. Utilizări permise

- instituții publice și servicii
- spații verzi plantate.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

- sit arheologic protejat de categoria B la care orice intervenție se face cu avizul conform al Comisiei zonale a Ministerului Culturii și Cultelor;
- în zona existentă se admite conversia spațiilor în alte funcțiuni;
- cimitire și clădiri anexe, respectiv:
 - capela mortuara
 - pavilion administrație, depozitare și anexe sanitare
 - cai de acces și parcaje
 - zone de protecție sanitara
- cai de acces și parcaje
- spații plantate, zona de protecție ce poate fi folosită pentru agricultura.
- servicii și funcțiuni compatibile cu funcțiunea dominantă.

Art. 6. Interdicții temporare

- zone de riscuri naturale – inundații

Art. 7. Interdicții permanente:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic, sau care sunt incomode prin traficul generat;
- funcțiuni comerciale cu suprafețe mari ;
- anexe pentru creșterea animalelor;



- depozități de materiale refolosibile;
- depozitare en-gros;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- **zonele de protecție** - se va asigura conform normelor, o zona de protecție de **50,0 m**
- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei.
- **construcția de locuințe în zona de protecție**
- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrale.

Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale

Se va face astfel încât să asigure o bună însorire

Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice

Se va face respectând condițiile din avize privind zonele de protecție.

Art. 10 - Amplasarea față de căi ferate din administrarea S.N. - C.F.R.

În zonele de protecție se va face în condițiile menționate în avizul obținut.

Art. 11 - Amplasarea față de aliniament

Distanța față de aliniament este 50,0 metri.

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei

Distanța față de limita laterală și posterioară este de 50,0 metri.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 - Accese carosabile

Circulațiile carosabile vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor.

Art. 14 - Accese pietonale

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 15 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri îngropate;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- noile bransamente pt. utilități (electricitate, gaze) vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.



Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenului și construcțiilor

Art. 16 – Parcelare

- Suprafața minimă a parcelelor va fi de 300 metri.
- Lățimea minimă a lotului construibil este de 12,0 metri.

Art. 17 - Înălțimea construcțiilor

- Înălțimea totală va fi de 7,5 metri.

Art. 18 - Aspectul exterior al construcțiilor

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii, va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei, atât ca arhitectură cât și ca finisaje;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor de calitate ale arhitecturii;
- se interzice realizarea mansardelor false;
- nu se vor realiza anexe vizibile din spațiul public și se vor armoniza (volumetric și ca materiale de construcție cu clădirile valoroase existente pe parcele.

Art. 19 - Procentul de ocupare maxim admis al terenului

POT max. = 30%

Art. 20 - Coeficientul de utilizare al terenului maxim admis

CUT max. = 0,50

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 21 – Parcaje

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulațiilor publice;
- pentru funcțiuni publice se va amenaja un parcaj la sol; locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în parcajele amenajate la sol, plantate cu minim un arbore la 4 mașini și recomandabil înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime.

Art. 22 - Spații verzi

- 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 existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 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; se va evita folosirea pavelelor de beton, utilizând pavimentelor naturale (piatra de râu, pavaje piatră, etc.).

Art. 23 - Împrejurimi

- vor fi înlocuite gardurile provizorii sau improprii zonei (metal, beton) ;
- în cazul spațiilor publice ,spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe în pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.



UTR 5 – ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE

Delimitarea și caracteristicile sunt conform UTR5 pentru
SÎNTIMBRU, DUMITRA, GALTU, și TOTOI

Capitolul 1 – Generalități

Art. 1. Tipurile de subzone funcționale sunt :

- | | | |
|---|--|------------------------------------|
| L | ZONA PENTRU LOCUINȚE - DE SERVICIU | |
| A | ZONA PENTRU UNITĂȚI AGRICOLE | |
| C | ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚIILE AFERENTE | Cr - căi
de comunicație rutiere |
| | Cf - căi ferate | |
- În principal cuprind unități industriale și depozite.

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

Agricultură și depozitare,

Art. 3. Funcțiunile complementare admise zonei

Funcțiuni compatibile cu caracterul zonei

Capitolul 2 - Utilizare funcțională

Art. 4. Utilizări permise

- spații de producție industrială și de depozitare.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

- în zona existentă se admite conversia spațiilor în alte funcțiuni de industrie și depozitare .

Art. 6. Interdicții temporare

Nu este cazul

Art. 7. Interdicții permanente:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic neautorizate sau incomode prin traficul generat;
- depozități de materiale re folosibile;
- zonele de protecție sanitară și de protecție a drumurilor;
- lucrări de terasament de natură 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.

Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii



Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale

- Se va face astfel încât să asigure o bună însorire:
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu cele din amplasarea tradițională (înălțimea la cornișă a clădirii);

Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice

- se va face respectând condițiile din avize privind zonele de protecție.

Art. 10 - Amplasarea față de căi ferate din administrarea S.N. - C.F.R.

- În zonele de protecție se va face în condițiile menționate în avizul obținut.

Art. 11 - Amplasarea față de aliniament

- distanța față de aliniament va fi de 5,0 metri.

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei

- 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 cu mai puțin de **5,0m**;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 - Accese carosabile

- 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.
- circulațiile carosabile din subzonele de învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor.

Art. 14 - Accese pietonale

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap locomotor.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 15 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri îngropate;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- noile branșamente pt. utilități (electricitate, gaze) vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenului și construcțiilor

Art. 16 – Parcelare

- sunt construibile parcelele având suprafața minimă de 900 mp.
- frontal minim la stradă va fi de 12,0 metri.

Art. 17 - Înălțimea construcțiilor

- înălțimea totală maxim admisă a clădirilor va fi de 15,0 metri.



Art. 18 - Aspectul exterior al construcțiilor

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei, atât ca arhitectură cât și ca finisaje;
- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii, va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor de calitate ale arhitecturii;
- se interzice realizarea mansardelor false;
- nu se vor realiza anexe vizibile din spațiul public și se vor armoniza (volumetric și ca materiale de construcție cu clădirile valoroase existente pe parcele.

Art. 19 - Procentul de ocupare maxim admis al terenului

Conform cerințelor tehnologice

Art. 20 - Coeficientul de utilizare al terenului maxim admis

Conform cerințelor tehnologice

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 21 – Parcaje

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulațiilor publice;
- pentru funcțiuni publice se va amenaja un parcaj la sol; locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în parcajele amenajate la sol, plantate cu minim un arbore la 4 mașini și recomandabil înconjurat cu gard viu de 1,20 m. înălțime.

Art. 22 - Spații verzi

- 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 existenți având peste **4.0** metri înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0 cm.**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 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; se va evita folosirea pavelor de beton, utilizând pavimentelor naturale (piatra de râu, pavaje piatră, etc.).

Art. 23 - Împrejurimi

- vor fi înlocuite gardurile provizorii sau improprii zonei (metal, beton) ;
- gardurile spre stradă vor fi realizate în sistem tradițional (adaptate tipului de construcție);
- în cazul spațiilor publice ,spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe în pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.



UTR 6 – ZONA PENTRU SPAȚII PLANTATE, SPORT, AGREMENT

Delimitarea și caracteristicile sunt conform UTR6 pentru
COȘLARIU, GALTU, și TOTOI

- Spațiile situate de-a lungul râului,
- Zona de agrement, sport, turism
- Zonele verzi de protecție

Capitolul 1 – Generalități

Art. 1. Tipurile de subzone funcționale sunt :

IS	ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII
SP	ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, SPORT ȘI AGREMENT
TA	ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE
Cr	ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚIILE AFERENTE

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

- SPAȚII VERZI PLANTATE

Art. 3. Funcțiunile complementare admise zonei

- dotări publice
- servicii

Capitolul 2 - Utilizare funcțională

Art. 4. Utilizări permise

- spații verzi plantate
- dotări publice
- servicii

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

- în zona existentă se admite conversia spațiilor în alte funcțiuni .
- se admite amplasarea unor construcții izolate având destinația de sport-agrement.

Art. 6. Interdicții temporare

Nu este cazul

Art. 7. Interdicții permanente:

- activități productive poluante ,cu risc tehnologic,sau care sunt incomode prin traficul generat;
- funcțiuni comerciale cu suprafețe mari ;
- anexe pentru creșterea animalelor;
- depozități de materiale re folosibile:
- depozitare en-gros;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice.



- zonele de protecție.

Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale

Se va face astfel încât să asigure o bună însorire:

Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice

Se va face respectând condițiile din avize privind zonele de protecție.

Art. 10 - Amplasarea față de căi ferate din administrarea S.N. - C.F.R.

Nu este cazul

Art. 11 - Amplasarea față de aliniament

Regimul de construire este regim deschis, construcții izolate.

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei

Construcțiile se vor amplasa retrase cu 7 m de la aliniament .

- construcțiile se vor amplasa de regula în regim izolat;
- clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare cu **5,0 metri**.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 - Accese carosabile

- circulațiile carosabile vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor.

Art. 14 - Accese pietonale

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap locomotor.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 15 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri îngropate;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- noile branșamente pt. utilități (electricitate, gaze) vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenului și construcțiilor

Art. 16 – Parcelare

- Suprafața minimă a parcelelor va fi de 300 metri.
- Lățimea minimă a lotului construibil este de 12,0 metri.



Art. 17 - Înălțimea construcțiilor

- înălțimea la cornișă maxim admisă este de 7,5 metri.
- înălțimea totală a clădirilor maxim admisă este de 12,5 metri.

Art. 18 - Aspectul exterior al construcțiilor

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei, atât ca arhitectură cât și ca finisaje;
- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii, va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor de calitate ale arhitecturii;
- se interzice realizarea mansardelor false;
- nu se vor realiza anexe vizibile din spațiul public și se vor armoniza (volumetric și ca materiale de construcție cu clădirile valoroase existente pe parcele.

Art. 19 - Procentul de ocupare maxim admis al terenului

POT max. = 50% pentru construcții și amenajări sportive

POT max. = 20% pentru alei, drumuri și parcaje

POT max. = 30% pentru spații verzi

Art. 20 - Coeficientul de utilizare al terenului maxim admis

CUT max. = 0,10

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 21 – Parcaje

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, deci în afara circulațiilor publice;
- pentru funcțiuni publice se va amenaja un parcaj la sol; locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în parcajele amenajate la sol, plantate cu minim un arbore la 4 mașini și recomandabil înconjurat cu gard viu de 1,20 m. înălțime.

Art. 22 - Spații verzi

- 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 existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 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; se va evita folosirea pavelelor de beton, utilizând pavimentelor naturale (piatra de râu, pavaje piatră, etc.).

Art. 23 - Împrejurimi

- vor fi înlocuite gardurile provizorii sau improprii zonei (metal, beton) ;
- în cazul spațiilor publice ,spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe în pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.



UTR 7 - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

Delimitarea și caracteristicile sunt conform UTR7 pentru **GALTU**

Capitolul 1 – Generalități

Art. 1. Tipurile de subzone funcționale:

DS ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

C ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚIILE AFERENTE

Cr - căi de comunicație rutiere

Cf - căi ferate

Eliberarea autorizațiilor de construire se va face cu respectarea normelor specifice și cu avizele ministerului tutelar.

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

- UNITĂȚI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

Art. 3. Funcțiunile complementare admise zonei

- cele admise de normelor specifice și cu avizele ministerului tutelar.

Capitolul 2 - Utilizare funcțională

Art. 4. Utilizări permise

- activități specifice ale armatei cu caracter mai mult sau mai puțin secret.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

- extinderile de clădiri existente/dezafectările de clădiri improprii/ provizorii, schimbările de profil/reconversile funcționale, se admit cu condiția să nu modifice peisajul natural și construit, să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;

- construcțiile se vor aviza de către Ministerul Apărării Naționale.

Art. 6. Interdicții temporare

- zone de riscuri naturale

Art. 7. Interdicții permanente:

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei.

Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- nu sunt precizări.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- nu sunt precizări.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară



- nu sunt precizări.

Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenului și construcțiilor

- nu sunt precizări.

Se recomandă:

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii, va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei, atât ca arhitectură cât și ca finisaje;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor de calitate ale arhitecturii;
- se interzice realizarea mansardelor false;
- nu se vor realiza anexe vizibile din spațiul public și se vor armoniza (volumetric și ca materiale de construcție cu clădirile valoroase existente pe parcele.
- Procentul de ocupare maxim admis al terenului:
POT max. = 30%
- Coeficientul de utilizare al terenului maxim admis:
CUT max. = 0,75.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Se recomandă, din considerente urbanistice, ca unitățile care necesită o protecție specială în privința vizibilității incintei să fie împrejmuite spre stradă cu un gard transparent cu înălțimea de maxim 2.20 metri și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.40 metri, dublat spre interior la circa 2.50 metri de un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantații dense de arbori și arbuști.

PREFEDERI FINALE

Prevederile regulamentului au fost adaptate cu un grad ridicat de flexibilitate pentru a permite dezvoltarea acestora.

Modificarea prin planuri urbanistice zonale elaborate pentru zonele unei unități teritoriale de referință (UTR), a reglementărilor aprobate prin prezentul Plan urbanistic general trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul atât ale zonei de studiu, cât și ale teritoriului învecinat. Dacă modificarea este elaborată pentru zone ale unei unități teritoriale de referință, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20% o singură dată.

Planurile de reglementări Planșele Nr. 2.1. – REGLEMENTĂRI URBANISTICE, UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ cu indicarea unităților teritoriale de referință anexate în continuare prezentului regulament sunt întocmite la scara 1/5000 pentru fiecare localitate și fac parte din prezentul regulament.