



PROIECT ARAD
arhitectură & inginerie

310133 ARAD-ROMÂNIA
bd. DECEBAL NR. 2
tel. +4-0257.280.286
fax: +4-0257.280.848
office@proiect-arad.ro
www.proiect-arad.ro

Societate comercială pe acțiuni ■ RC Arad: J/02/304/1991 ■ CIF: RO 1687590



Beneficiar:

CONSILIUL LOCAL CHISINDIA

FOAIE DE CAPĂT

Contract nr./Proiect nr.: 32.079

Faza: P.U.G.

Denumire proiect: PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA CHISINDIA

Continut volum: VOLUMUL 2
Regulamentul Local de Urbanism



PROIECT ARAD
arhitectură & inginerie
Cod RC Arad: J/02/304/1991
CIF: RO 1687590
310133 ARAD-RO Decebal 2
tel.: +4-0257.280.286
fax: +4-0257.280.848
office@proiect-arad.ro
www.proiect-arad.ro

Pr. nr: 32.079

Faza: PUG

Beneficiar: CONSILIUL LOCAL COMUNA CHISINDIA

Denumire proiect: PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA CHISINDIA

Continut volum: VOLUM II – Regulament Local de Urbanism

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

Administrator: **ing. DORINA PUȘCAȘ**Șef proiect: **arh. SECULICI GHEORGHE**Avizat: **ing. DORINA PUȘCAȘ**

B. COLECTIV DE ELABORARE:

Urbanism si amenajarea teritoriului:	arh. SECULICI GHEORGHE arh. WINKLER DORIS
--------------------------------------	--

Întocmit:
arh. WINKLER DORIS



Pr. nr: 32.079

Faza: PUG

Beneficiar: CONSILIUL LOCAL COMUNA CHISINDIA

Denumire proiect: PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA CHISINDIA

Continut volum: VOLUM II – Regulament Local de Urbanism

BORDEROU DE VOLUME

VOLUMUL I: MEMORIU GENERAL

Localitatea CHISINDIA - Reședință de comună

Localitatea VASOAIA - Sat aparținător

Localitatea PAIUSENI - Sat aparținător

VOLUMUL II: REGULAMENT DE URBANISM

Localitatea CHISINDIA - Reședință de comună

Localitatea VASOAIA - Sat aparținător

Localitatea PAIUSENI - Sat aparținător

Întocmit:
arh. WINKLER DORIS



Pr. nr: 32.079

Faza: PUG

Beneficiar: CONSILIUL LOCAL COMUNA CHISINDIA

Denumire proiect: PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA CHISINDIA

Continut volum: VOLUM II – Regulament Local de Urbanism

BORDEROU VOLUMUL II

- I. DISPOZIȚII GENERALE
 - 1. ROLUL RLU
 - 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII
 - 3. DOMENIUL DE APLICARE
- II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI
 - 4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT
 - 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC
 - 6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
 - 7. REGULI CU PRIVIRE LA AȘIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII
 - 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ
 - 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII
 - 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI
- III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ
 - 11. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE
- IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN
- V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR DIN EXTRAVILAN
- VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Întocmit:
arh. WINKLER DORIS

REGULAMENT LOCAL DE URBANSIM

COMUNA CHISINDIA

VII. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU

Prezentul regulament este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul administrativ al comunei Chisindia.

Regulamentul Local de Urbanism al comunei Chisindia este parte integrantă a Planului Urbanistic General al comunei Chisindia și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate publică al Consiliului Local Chisindia. Procesul verbal al ședinței Consiliului Local Chisindia prin care acest regulament a fost aprobat se va include în anexă la prezenta documentație. Anexa face parte integrantă din regulament.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru părți componente ale comunei, se schimbă concepția generală care stă la baza PUG aprobat, este necesară modificarea PUG conform legii.

Modificarea RLU aprobat se face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism, aprobarea unor modificări ale PUG și implicit ale RLU se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La elaborarea prezentului regulament s-au respectat în principal următoarele acte normative:

1. Acte normative specifice

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- Legea 71/1996 privind aprobarea P.A.T.N.
Secțiunea I: Căi de comunicație
- Legea 171/1997 privind aprobarea P.A.T.N.
Secțiunea II: Ape
- Legea 5/2000 privind aprobarea P.A.T.N.
Secțiunea III: Zone protejate
- Legea 351/2001 privind aprobarea P.A.T.N.
Secțiunea IV: Rețeaua de localități
- Legea 575/2001 privind aprobarea P.A.T.N.
Secțiunea V: Zone de risc natural
- Hotărârea de Guvern nr. 525/1996 cu completările și modificările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Hotărârea de Guvern nr. 650/2001 pentru aprobarea Regulamentului privind elaborarea reglementărilor tehnice în construcții.

2. Acte normative complementare

În domeniul construcțiilor

- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu completările și modificările ulterioare
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- Legea 10/1995 privind calitate în construcții
- Legea 114/1996 - republicată a locuinței
- Ordinul comun nr. 34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.Ap.N., M.I. și S.R.I. - pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.

În domeniul protecției mediului și a asigurării sănătății populației

- Legea 137/1995, privind protecția mediului cu modificările ulterioare
- Legea nr. 107/1996 a apelor
- Legea nr. 462/2001 pentru aprobarea O.U.G. nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate
- Hotărârea de guvern nr. 101/1997 pentru aprobarea norme lor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 331/1999 pentru aprobarea normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară
- Ordinul M.A.P.P.M. nr. 799/1999 pentru aprobarea procedurii și competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărirea apelor.

În domeniul administrației publice

- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale
- Legea nr. 326/2001 privind serviciile publice de gospodărie comunală
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiilor
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- Legea nr. 54/1996 privind circulația juridică a terenurilor

În domeniul proprietății funciare

- Legea nr. 18/1991, republicată, a fondului funciar
- Legea nr. 1/2000, pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și a celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și a legii 169/1997
- Legea nr. 7/1995 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.

În alte domenii

- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea nr. 45/1994 a apărării naționale a României
- Legea nr. 106/1996 a protecției civile
- Ordonanța Guvernului nr. 60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată și modificată cu Legea nr. 212/1997, modificată și complectată cu Legea nr. 26/2001
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997, cu modificările și completările ulterioare, privind regimul juridic al drumurilor
- Hotărârea de Guvern nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice
- Hotărârea de Guvern nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului
- Ordinul M.I. nr. 791/1998 privind aprobarea normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor

3. DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic General al comunei Chisindia împreună cu Regulamentul Local de Urbanism cuprind normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren, atât intravilan cât și extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localității

Intravilanul comunei Chisindia este format din următoarele localități și trupuri izolate:

- Chisindia - centru de comună, trup intravilan principal
- Păiușeni - sat aparținător
- Văsoaia - sat aparținător
- Trupuri izolate: 37 trupuri izolate

Aceste unități au fost puse în evidență în planșa 01 - Încadrare în teritoriu.

Perimetrul intravilan propus, figurat în planșele Reglementari Urbanistice, va fi marcat pe teren prin borne, potrivit Legii Cadastrului și Publicității Imobiliare nr. 7/1996 cu completările ulterioare, după încheierea procesului de avizare și aprobare a P.U.G. Sarcina aplicării acestei prevederi revine Consiliului Local Chisindia, în colaborare cu O.J.C.P.I. Arad.

Zonificarea funcțională a intravilanului a fost exprimată grafic în planșele de REGLEMENTĂRI și UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ. Condițiile de amplasare a clădirilor în zonele și subzonele stabilite sunt expuse în Titlul VI al prezentului regulament, în conformitate cu prevederile R.G.U. și anexele sale.

În planșele Unități teritoriale de referință au fost puse în evidență aceste unități, cu indicarea zonelor și subzonelor pe care se includ. Planșele UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ fac legătura între reglementările expuse grafic în aceste planșe și prescripțiile detaliate expuse în Titlul IV prezentului regulament.

Intravilanul comunei Chisindia este compus din următoarele U.T.R.-uri:

- Chisindia - trup intravilan principal: 8 U.T.R.- uri
- Păiușeni - trup intravilan principal: 6 U.T.R. - uri
- Văsoaia- trup intravilan principal: 5 U.T.R. - uri
- Trupuri izolate - 37 trupuri izolate :11 U.T.R. - uri

VIII. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

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

4.1. Terenuri agricole în extravilan

4.1.1. Autorizarea executării construcțiilor pe terenuri agricole în extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

4.1.2. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate de construcții, pentru a se păstra un impact minimal asupra activităților agricole.

4.1.3. În conformitate cu Ordinul MAPDR nr. 227/2006 se interzice executarea de construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejuriri, anexe, etc.) în zona de protecție adiacentă infrastructurilor de îmbunătățiri funciare.

4.2. Terenuri agricole în intravilan

4.2.1. Propunerile de introducere în intravilan de noi terenuri în Chisindia, Păiușeni, Văsoaia pentru zone de locuit determină apariția de noi terenuri cu categoria de folosință „arabil în intravilan”, până la autorizarea de construcții pe acestea.

4.2.2. Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art. 1 al prezentului Regulamentul General de Urbanism. Se va urmări respectarea următoarelor condiții:

- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico - edilitare
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico - edilitare care le aparțin în ansambluri compacte.
- extinderea zonelor destinate amplasării unor unități care asigură aplicarea programului de dezvoltare economică a localității conform strategiei aprobate

4.2.3. UTILIZĂRI PERMISE: toate tipurile de construcții și amenajări care îndeplinesc condițiile impuse de lege și de prezentul regulament.

4.2.4. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII: în perimetrul sitului Natura 2000 construcțiile vor fi autorizate numai cu avizul autorităților de specialitate competente; Construcțiile amplasate în vecinătatea obiectivelor cu destinație specială vor fi autorizate numai cu avizul autorităților menționate în Ordinul 94/N/M30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MApN, MI și S.R.I.

4.2.5. UTILIZĂRI INTERZISE: Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate, se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv, pentru alte obiective.

4.3. Suprafețe împădurite

4.3.1. Conform Codului Silvic, fondul forestier este constituit din păduri, albiile pâraielor și alte terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

4.3.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza obiective turistice.

4.3.3. Toate operațiunile necesare construirii se vor face, cu avizul conform al autorităților cu competențe în domeniu (mediu, păduri, agricultură, turism, etc.) – după caz.

4.3.4. UTILIZĂRI PERMISE: Lucrări de utilitate publică de interes național sau local prevăzute de legea nr. 26/1996 - Codul silvic (cu modificările ulterioare). La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

4.3.5. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII: Construcții și amenajări specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri și căi ferate forestiere, fazănării, păstrării etc).

4.3.6. UTILIZĂRI INTERZISE: Orice fel de construcții sau amenajări cu excepția celor prevăzute de lege (Codul silvic).

4.4. Resursele subsolului

4.4.1. Pe teritoriul administrativ al comunei Chisindia nu au fost identificate resurse ale subsolului. Perscripțiile următoare se vor aplica în situația identificării ulterioare de zone cu resurse ale subsolului. 4.4.2. În cazul identificării de zone cu resurse ale subsolului în intravilanul localității, pe parcursul executării lucrărilor de construire, acestea se vor comunica la Consiliul Județean Arad prin ordin al ANRM.

4.4.3. UTILIZĂRI PERMISE: construcții industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor în zonele delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului. Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului, se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

4.4.4. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII: Construcții și amenajări specifice sectorului de exploatare a resurselor subsolului.

4.4.5. UTILIZĂRI INTERZISE: Orice fel de construcții sau amenajări cu excepția celor prevăzute la art. 4.4.3.

4.5. Resurse de apă

4.5.1. Autorizarea executării lucrărilor de construire în zona cursurilor de apă este permisă doar cu avizul administratorului acestora, respectiv al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de cursurile de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

4.5.2. Se vor institui zone de protecție sanitară în jurul noilor captări de apă, în baza avizului de specialitate. Protecția sanitară se asigură prin prevederea a trei tipuri de zone:

- Zonă de protecție sanitară cu regim sever (în funcție de caracteristicile locale ale albiei)
- Zonă de protecție sanitară cu regim de restricție (conform legislației în vigoare)
- Perimetrul de protecție hidrogeologică (conform legislației în vigoare)

4.5.3. UTILIZĂRI PERMISE: platforme meteorologice, captări de apă, lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunii distructive a apelor; lucrări destinate exploatării iazurilor piscicole.

4.5.4. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII: lucrări de poduri și drumuri la traversarea cursurilor de apă cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor, cu avizul primărilor și al autorităților competente în gospodărirea apelor.

4.5.5. UTILIZĂRI INTERZISE: orice fel de construcții în zonele de protecție ale captărilor de apă sau în albia majoră a văilor.

4.6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

4.6.1. Pe teritoriul administrativ al comunei Chisindia se află două tipuri de zone de protecție natura 2000:

- SPA – Arie de Protecție Speciala Avifaunistică
- SCI sau SAC – Situri de Importanță Comunitară sau Arii Speciale de Conservare

Conform planșelor desenate anexate documentației, aceste zone de protecție se învecinează și, în special în zona trupurilor izolate, se suprapun cu zonele edificate din cadrul comunei. Extinderea intravilanului în zonele de protecție Natura 200 va respecta prescripțiile de mai jos.

4.6.2. Se vor respecta prevederile specifice, reglementate prin prezentul RLU și prevăzute pentru fiecare UTR, zonă și subzonă funcțională în parte.

4.6.3. UTILIZĂRI PERMISE: toate tipurile de construcții și amenajări care îndeplinesc condițiile impuse de lege și de prezentul regulament.

4.6.4. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII: Conformarea construcțiilor va avea în vedere relieful și geometria terenului pe care se amplasează. Planul format din punctele de maxim ale acoperișurilor va urma panta generală a terenului. Arhitectura construcțiilor și materialele folosite vor respecta stilul specific zonei. Acoperișul construcțiilor va fi de preferință tip șarpantă, cu excepția celor care din motive funcționale nu pot adopta această soluție (ex. instalații agricole sau industriale, silozuri, alte asemenea).

4.6.5. UTILIZĂRI INTERZISE: Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor, care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect architectural – conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, material utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. – depreciază valoarea peisajului, este interzisă. Prin urmare, nu sunt admise lucrări de construcții care să afecteze integritatea patrimoniului natural marcat pe planșele anexe. Toate plantațiile existente, vegetația care nu se defrișează, va constitui zonă verde aferentă obiectivelor propuse. Orice intervenție ulterioară pentru diminuarea acestor suprefețe sau tăierea copacilor este interzisă. Se interzice amplasare de construcții cu destinația industrie poluantă sau nepoluantă, service-uri auto sau stații alimentare carburanți.

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

5.1. Expunerea la riscuri naturale

5.1.1. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțeleg: alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, zone inundabile și altele asemenea.

5.1.2. UTILIZĂRI PERMISE: orice fel de construcții sau amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor naturale și limitarea efectelor acestora.

5.1.3. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII: toate tipurile de construcții cu condiția respectării serviciilor de utilitate publică existente sau propuse, pentru rețele tehnico - edilitare, căi de comunicații, precum și a exigențelor Legii nr. 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului, cu avizul organismelor competente.

5.1.4. UTILIZĂRI INTERZISE: Toate tipurile de construcții și amenajări în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecția mediului, în zonele cu servituți legal instituite pentru lucrările publice și în zonele expuse riscurilor naturale.

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

5.2.1. În comuna Chisindia nu au fost identificate riscuri tehnologice determinate de procese industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

5.2.2. UTILIZĂRI PERMISE: toate tipurile de construcții și amenajări care îndeplinesc condițiile impuse de lege și de prezentul regulament.

5.2.3. UTILIZĂRI INTERZISE: executarea de construcții construcțiilor în zona de protecție ale rețelilor de energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, etc, a căilor de comunicație, a conductelor de transport produse petroliere, delimitate conform legii.

5.2.4. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII: Pentru construcțiile noi sau extinderea celor existente amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrolier (conducte transport produse petroliere), a magistrelor de transport gaze natural, în zona rețelilor Telekom sau în zonele de protecție ale liniilor de medie și înaltă tensiune precum și a punctelor de transformare S.C. Electrica Distribuție Banat S.A. se va solicita prin certificatul de urbanism avizul deținătorului.

5.2.5. Pentru toate construcțiile noi sau extinderea celor existente se va solicita prin certificatul de urbanism avizul SC Electrica SA.

5.3. Asigurarea echipării edilitare

5.3.1. Autorizarea executării construcțiilor se va face concomitent sau ulterior executării lucrărilor de echipare edilitară pentru toate utilitățile existente în zonă, respectiv energie electrică, gaze, apă, canalizare, evacuarea deșeurilor.

5.3.2. Toate construcțiile propuse vor fi racordate, funcție de destinație, la rețelele de utilități, iar acolo unde aceasta nu este posibil se admite asigurarea utilităților în sistem propriu.

5.3.3. Finanțarea lucrărilor de extindere a rețelelor edilitare se va face din bugetul local, iar acolo unde aceasta nu este posibil se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați.

5.3.4. UTILIZĂRI PERMISE: toate tipurile de construcții și amenajări care îndeplinesc condițiile impuse de lege și de prezentul regulament pentru care se poate asigura accesul la rețelele tehnico-edilitare.

5.3.5. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII: toate tipurile de construcții și amenajări care îndeplinesc condițiile impuse de lege și de prezentul regulament pentru care se asigura soluții locale de echipare tehnico-edilitară; în zona de protecție a rețelelor edilitare se vor respecta restricțiile impuse de deținătorul respectivei rețele.

5.3.6. UTILIZĂRI INTERZISE: toate tipurile de construcții și amenajări pentru care nu poate fi asigurată echiparea tehnico-edilitară; construcții a căror amplasament poate afecta rețelele edilitare.

5.4. Lucrări de utilitate publică

5.4.1. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în conform prezentei documentații de urbanism PUG și RLU, aprobate conform legii, pe terenuri aflate în domeniul public al statului, județului Arad sau comunei Chisindia sau în proprietatea persoanelor de drept privat, cu afectarea valorii terenurilor, necesitând, după caz, exproprieri, schimburi de teren sau instituirea unor servituți de utilitate publică.

5.4.2. Asupra terenurilor rezervate construcțiilor de utilitate publică se instituie servituți de utilitate publică, conform planșei 5 – Proprietatea asupra terenurilor.

5.4.3. UTILIZĂRI PERMISE: Toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în documentații de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate în condițiile legii.

5.4.4. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII: Construcții cu durată limitată de existență (provizorii)

5.4.5. UTILIZĂRI INTERZISE: Orice fel de construcții sau amenajare pe terenuri care au fost rezervate prin prezenta documentație de urbanism pentru lucrări de utilitate publică cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Orientarea față de punctele cardinale

6.1.1. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face cu respectarea normelor sanitare și tehnice în vigoare, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe :

- Asigurarea însoririi
- Asigurarea iluminatului natural
- Asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)
- Asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea construcției

6.1.2. Autorizarea construcțiilor se va face în condițiile următoarelor legilor și normativelor în vigoare la data solicitării certificatului de urbanism, corespunzătoare funcțiunii propuse.

6.1.3. La amplasarea și conformarea construcțiilor se vor avea în vedere dimensiunile acestora, respectiv lățime, lungime și înălțime maximă.

6.2. Amplasarea față de drumurile publice

6.2.1. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

6.2.2. În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

6.2.3. În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul propus prin prezenta documentație, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea

rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare .

6.2.4. Zone de protecție (măsurate din axul drumului)

- 18m drumuri comunale
- 20m drumuri județene

6.2.5. Autorizarea executării construcțiilor indiferent de funcțiune se va face conform prevederilor legale și prezentului regulament, prin respectarea prescripțiilor/retragerilor față de aliniament sau axul drumurilor, aferente fiecărei zone funcționale

6.2.6. La proiectarea, execuția și intervențiile asupra străzilor din satele componente, se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, de planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a treia. Amenajarea intersecțiilor la același nivel între două sau mai multe străzi se va face cu asigurarea priorității pentru circulația care se desfășoară pe strada de categorie superioară.

6.3. Amplasarea față de cursuri de apă

6.3.1. În zona cursurilor de apă existente, amplasarea construcțiilor se va face conform a vizului deținătorului/administratorului acesteia. Sunt permise doar construcțiile de drumuri, amenajări hidrotehnice, instalații de captare a apelor și de evacuare a apelor reziduale obligatoriu epurate, apărări de maluri de orice natură, diguri și alte lucrări similare.

6.3.2. S-au instituit zone de protecție și interdicții sau restricții de construire de-a lungul cursurilor de apă și zone de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă și colectarea apelor reziduale conform Legii nr. 107/1996 a apelor.

6.4. Amplasarea față de aliniament

6.4.1. Autorizarea construcțiilor se va face în condițiile respectării Codului Civil și a legilor și normativelor în vigoare la data solicitării certificatului de urbanism, corespunzătoare funcțiunii propuse.

6.4.2. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta. Retragerea construcțiilor fata de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul vecinătăților amplasamentului.

6.4.3. Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

6.4.4. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public sau privat al statului, județului Arad sau comunei Chisindia și proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice.

6.4.5. Regimul de aliniere sau alinierea construcțiilor, este limita convențională stabilită pentru fiecare zonă și subzonă funcțională în parte, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe minime între fronturile construite și un reper existent, care poate fi aliniamentul stradal sau axul drumului/străzii, conform prezentului RLU. Astfel, construcțiile pot fi amplasate :

- pe aliniament, când frontul construit existent se confundă cu limita proprietăților către stradă
- retras de la aliniament, în următoarele cazuri :
 - înscrierea în regimul de aliniere existent
 - lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei)

6.5. Amplasarea în interiorul parcelei

6.5.1. Autorizarea amplasării construcțiilor se va în condițiile respectării Codului Civil și a legilor și normativelor în vigoare la data solicitării certificatului de urbanism, corespunzătoare funcțiunii propuse.

6.5.2. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform cap. III – Prevederi la nivelul zonelor și subzonelor funcționale;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

6.5.3. Funcție de fiecare zonă și subzonă funcțională în parte și de suprafața de teren aferentă, pe o parcelă pot fi amplasate una sau mai multe construcții, cu condiția respectării distanțelor minime între construcții, prevăzute la cap. III pentru fiecare zonă și subzonă funcțională.

6.5.4. Poziția construcțiilor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile și spațiile publice și retragerile față de celelalte limite ale parcelei.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Accese carosabile.

7.1.1. Autorizarea construcțiilor se va face, în ceea ce privește asigurarea acceselor carosabile, în condițiile respectării Codului Civil și a legilor și normativelor în vigoare la data solicitării certificatului de urbanism, corespunzătoare funcțiunii propuse.

7.1.2. Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor este obligatoriu la curțile interioare, închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare de 600 mp și diferența de nivel față de drumul public (neracordată funcțional prin pante - rampe carosabile), mai mică de 0,50 m. Pentru curțile interioare închise menționate, la diferențe de nivel mai mari neracordate (funcțional), se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime.

7.1.3. Asigurarea accesului pentru autospecialele de intervenție nu este obligatorie și nu se asigură în situația în care parcelele se află la diferență de nivel față de drumul public mai mare de 0,5 m, sau când nu se justifică realizarea acestora (ex. anexe gospodărești), la construcții încadrate în categoria "D" de importanță redusă.

7.1.4. Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

7.1.5. Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legale ;

7.1.6. Orice autorizare a accesului auto la drumurile publice se va face în baza avizului emis de administratorul acestora.

7.1.7. UTILIZĂRI PERMISE: Construcții și amenajări ale căror accese carosabile respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

7.1.8. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII: Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

7.1.9. UTILIZĂRI INTERZISE: Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

7.2. Accese pietonale

7.2.1. Autorizarea construcțiilor se va face, în ceea ce privește asigurarea acceselor pietonale, în condițiile respectării Codului Civil și a legilor și normativelor în vigoare la data solicitării autorizației de construire, corespunzătoare funcțiunii propuse.

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

7.2.3. Accesele pietonale la construcțiile destinate instituțiilor publice, serviciilor, comerșului și turismului vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

7.2.4. Trotuarele pietonale vor fi realizate în lungul străzilor, adiacent părții carosabile, pe ambele părți sau pe o singură parte.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare existente

8.1.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente.

8.1.2. În cazul în care nu există posibilitatea racordării, se pot asigura soluții locale cu avizul organelor administrației publice competente, sau dacă beneficiarul construcției se obligă să prelungască rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

8.1.3. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

8.2.1. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

8.2.2. La realizarea extinderilor de rețele edilitare și/sau a branșamentelor se vor respecta legile și normativelor în vigoare la data solicitării certificatului de urbanism.

8.2.3. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezentul PUG pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

8.2.4. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza prezentei documentații de urbanism, aprobată conform legii.

8.2.5. Amplasarea oricăror construcții cu alte funcțiuni decât cele de echipare tehnico-edilitară sau gospodărie comunală se va face cu respectarea zonelor de siguranță sau protecție a rețelelor și instalațiilor aferente, în baza avizelor și acordurilor deținătorilor/administratorilor acestora.

8.2.6. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Se vor respecta reglementările tehnice aplicabile și condițiile tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

8.2.7. Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

8.2.8. Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente /structuri de această natură.

8.2.9. Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

8.2.10. Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

8.2.11. Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, în extravilanul localităților, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

8.3.1. Rețelele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, canalizare și alte utilități aflate în serviciul public sunt domeniu public al statului, comunei Chisindia sau județului Arad, după caz.

8.3.2. Rețeaua de drumuri și străzi pe traseul cărora se construiesc rețele edilitare aflate în categoria utilităților din serviciul public, aparțin domeniului public.

8.3.3. Ulterior construirii de noi rețele publice și drumuri de acces, indiferent de modul de finanțare, acestea vor trece în domeniul public și vor fi exploatate/administrate de instituții publice specializate.

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

9.1. Parcelarea

9.1.1. Operațiunile de parcelare care se vor efectua pe terenurile nou introduse în intravilan vor respecta următoarele legi și normative:

- Legea 50/1991 (republicată cu modificările ulterioare) privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Legea 350/2001 a urbanismului.
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor.
- Legea nr. 106/1996 privind protecția civilă.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Legea nr. 212/1997 pentru aprobarea O.G.R. nr. 60 privind apărarea împotriva incendiilor.
- H.G.R. nr. 31/1996 privind metodologia de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice.
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221/1995 al MLPAT, MApN, MI și SRI pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de autorizare sanitară.
- Ordinul MLPAT nr. 90/N și ONCGC nr. 911 - CP din 1997 pentru aprobarea Normelor metodologice privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului imobiliar în localități.
- Ordinul Ministerului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
- Ordinul MLPAT 91/1991 privind procedura de autorizare și conținutul documentațiilor de amenajare teritoriului și urbanism.

9.1.2. În sensul prezentului regulament local de urbanism, parcelarea este: "acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime".

9.1.3. Forma și dimensiunile parcelelor sunt prevăzute la cap. III pentru fiecare zonă și subzonă funcțională în parte.

9.1.4. Condițiile de construibilitate sunt reglementate astfel încât terenurile rezultate în urma divizării să poată primi construcția propusă, cu o configurație în acord cu destinația sa și cu respectarea următoarelor condiții cumulativ :

- Retragerea minim admisă față de aliniament
- Retragerile minime față de limitele laterale
- Indicatorii urbanistici POT și CUT
- Regimul de înălțime și/sau înălțimea maxim admisă
- Regimul de construire și modul de amplasare a mai multor construcții în incintă
- Accese carosabile și pietonale
- Intervenția în caz de necesitate
- Posibilități de racordare la rețelele edilitare

9.2. Înălțimea construcțiilor

9.2.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxim admise reglementate pentru fiecare UTR, zonă și subzonă funcțională în parte.

9.2.2. Din considerente de protejare a peisajului și de respectare a tradițiilor arhitecturale locale și a caracterului de comunei, indiferent de funcțiunea construcțiilor, calculul înălțimii se face prin raportare la panta terenului existent neamenajat pe care se va amplasa clădirea, în planul paralel cu acesta, în punctul cel mai înalt al acoperișului. Este obligatoriu ca toate construcțiile să se înscrie în scara peisajului natural și antropoc înconjurător.

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

9.3.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază caracterul de stațiune montană a zonei.

9.3.2. Aspectul este determinat de volumetrie, dimensiuni/gabarit, materiale folosite, culori, tratarea fațadelor, decorațiuni, raportul plin-gol al fațadelor, tipul acoperișului, etc

9.3.3. Nu se admit construcții care prin gabarit ies din scara cadrului natural și construit înconjurător și a prevederilor reglementate în cap. III al prezentului RLU pentru fiecare zonă funcțională în parte.

9.3.4. Construcțiile vor avea de preferință acoperiș tip șarpantă. Excepție fac instalațiile și/sau amenajările construcțiilor industriale sau agricole, sau construcțiile aferente echipării edilitare care din motive tehnologice nu pot fi rezolvate cu astfel de acoperiș.

9.3.5. Materialele de finisaj exterior vor fi din următoarele categorii: lemn tratat, piatră naturală, tencuieli și zugrăveli decorative moderne, țiglă ceramică, sticlă într-o anumită proporție, etc. Tâmplăria exterioară va fi din lemn, pvc sau aluminiu placate cu lemn sau care imită lemnul. Se admit și tâmplării din pvc sau aluminiu neplacate cu lemn cu condiția ca la dispunerea lor pe suprafețe mari (pereți cortină sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de „chioșc din termopan”.

9.3.6. Sunt interzise materialele stălucitoare sau în culori stridente sau improprii utilizării pe fațade sau acoperiș (tablă, oglinzi, pvc, policarbonat, gresie și fainată de interior, stucaturi din ipsos, etc). Sunt interzise turnulețele, crenelurile, fațade blindate sau falsele mansarde, improprii unei arhitecturi rurale tradiționale.

9.3.7. Culoarele utilizate vor fi din categoria nuanțelor naturale, fără tonuri stridente, de exemplu: maro, bej, crem, alb, roșcat închis, verde închis, verde deschis, gri, gălbui, cafeniu, alte asemenea

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

10.1. Parcaje/garaje

10.1.1. Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă există prevăzute spații de parcare în interiorul incintei, în funcție de destinația și capacitatea construcției propuse.

10.1.2. Parcajele/garajele pot fi în clădire sau în afara clădirii; subterane sau supraterane; cu regim deschis publicului, parțial sau total, sau parcaje în regim privat.

10.2. Spații verzi și plantate

10.2.1. Autorizația de construire va conține obligația păstrării

- Totalității plantațiilor existente, în cazul în care acestea ocupă mai puțin de 60% din suprafața terenului
- A 90% din suprafața plantațiilor existente, în cazul în care acestea ocupă mai puțin de 60% din suprafața terenului

10.2.2. Pe restul terenului, destinat construirii se vor prevedea spații verzi și plantate, altele decât cele existente, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

10.2.3. În sensul prezentului regulament, prin spații verzi și plantate, se înțelege totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei prevăzute cu arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe cu gazon, grădini de flori, plantații de aliniament și/sau de protecție, alte asemenea.

10.2.4. Autorizarea amenajării spațiilor verzi și a împrejmuirilor se va face cu respectarea mențiunilor din următoarele legi și acte normative:

- Codul Civil art. 607-6089, art. 590-601, art. 606, art. 611, art. 622.
- Legea 50/1991 (republicată cu modificările ulterioare) privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Legea 137/1995 (republicată cu modificările ulterioare) privind protecția mediului.
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 privind aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară

10.3. Împrejmuiuri

10.3.1. Funcție de zona funcțională și prevederile specifice din cap. III, parcelele/construcțiile pot avea împrejmuiuri sau nu.

10.3.2. Îndiferent de tipul de împrejmuire admis, aspectul acestora se va supune aceluiași exigențe arhitecturale ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

IX. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

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

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

Datorită dispersiei în teritoriul intravilan, dar și datorită trăsăturilor morfologice diferențiate, zonele funcționale au fost evidențiate prin intermediul unor subzone. Acestea sunt determinate în planșele UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ și sunt expuse în prezentul regulament.

ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

C - ZONA CENTRALĂ

C - subzona centrală, alte zone cu funcțiuni complexe de interes public

IS - ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII

IS - zona instituții și servicii în afara zonei centrale

L - ZONA PENTRU LOCUINȚE

L1 - subzona locuințelor cu regim mic de înălțime preponderant rezidențială

L1a – pe teren plan

L1b – pe teren denivelat

L3 – cu dotări și servicii pentru turism

L4 – locuințe în trupuri izolate de intravilan.

SP - ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT

SP1 – spații verzi – parcuri, grădini și scuaruri publice

SP2 – plantații de protecție, plantații de aliniament și grădini de fațadă

SP3 - amenajări sportive și de agrement;

TE - ZONA TEHNICO-EDILITARĂ ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

TE - construcții și dotări aferente echipării tehnico-edilitare (de alimentare cu energie electrică, apă, gaze, etc.)

GC - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

GC - zona cimitirelor

CC - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE

CCr - subzona căilor de comunicație rutieră (drumuri)

ZONE CUPRINSE ÎN EXTRAVILAN

TC – ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE

TCr - subzona căilor de comunicație rutieră

TF - TERENURI FORESTIERE

TA - TERENURI AGRICOLE

TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

X. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

C - ZONA CENTRALĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

C - Subzona centrală a comunei cu funcțiunea de centru de interes cu clădiri de înălțime P și accente de max. P+2

Zona conține funcțiuni cu caracter de centralitate și reprezentativitate, polarizatoare ale interesului public la nivelul localității.

Funcțiunile prezente în cadrul zonelor centrale reprezintă o pondere echilibrată între zona de servicii, administrație, cultură, culte și zona de locuințe individuale și spații verzi. Zona centrală este amplasată în general în partea mediană a fiecărui sat component și este delimitată în planșa nr. 3 Reglementări urbanistice - Zonificare.

Prevederile acestui regulament provin din considerente de ansamblu privind modul de dezvoltare a localității și au fost preluate din analiza situației existente, dezvoltate și delimitate prin PUG Comuna Chisindia și al satelor aparținătoare

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

C

Se admit funcțiuni de interes general specifice unui centru de comună:

- sedii de firme și birouri;
- servicii financiar-bancare și de asigurări (de ex. CEC);
- biblioteci;
- poșta și telecomunicații;
- activități asociative diverse (sedii de partide);
- pensiuni, agropensiuni și moteluri pentru turismul agrar;
- servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț alimentar și ne alimentar (a se corela și cu art. 2 – Utilizări admise cu condiții), farmacii, dispensare medicale umane și veterinare;
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase, cinema (a se corela și cu art. 2 – Utilizări admise cu condiții);
- centre de recreere și sport în spații acoperite și descoperite;
- mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros legate de funcționarea zonei centrale;
- locuințe;
- se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță supracomunală și comunală rezultate în urma procesului de modernizare și descentralizare, străzi și piațete pietonale, plantații decorative, reclame, mobilier urban și elemente de artă decorativă și memorială.
- se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea, dacă se încadrează în specificul zonei.
- se permite desființarea, extinderea, modernizarea, consolidarea și refuncționalizarea construcțiilor existente care se înscriu în utilizările permise: locuințe, anexe gospodărești, instituții publice, construcții pentru comerț, servicii, turism, etc.
- se permite înființarea de noi rețele edilitare și modernizarea rețelelor tehnico edilitare existente modernizarea drumurilor existente, spații verzi plantate, mobilier urban, alei pietonale, trotuare, etc

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

C

- se admit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului și mezaninului frontul spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor - comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii personale și colective, etc.; acestea se admit numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri;
- se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni;
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția păstrării a unei ponderi a locuințelor de minim 30 % din totalul ariei construite desfășurat;
- inserțiile de noi construcții, extinderile și schimbările de destinație - conversiile funcționale, se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic
- se permit funcțiuni pentru alimentație publică și comerț cu băuturi alcoolice cu condiția amplasării acestora la o distanță mai mare de 100m față de instituțiile de cult și învățământ.
- în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare se va obține avizul administratorului/deținătorului acestora
- se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în pondere de minim 10% din suprafața de teren.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

C

- se interzice epuizarea rezervei de teren a primăriei (dacă există în această zonă) prin admiterea neselectivă a unor funcțiuni inferioare statutului acestei zone.
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale re folosibile;
- stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor menajere și/sau urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)****C**

- în zonele cu parcelări existente, executate anterior aprobării prezentului regulament, se va păstra conformarea parcelelor, consacrată de tradiție.
- se recomandă ca loturile să respecte sistemul rectangular și dimensiunile minime ale loturilor existente, cu excepția zonelor cu rețea stradală neregulată, unde forma loturilor se va adapta la morfologia existentă
- se consideră construibile parcelele având minim 500.00 mp și un front la stradă de minim 10.00 m, în cazul construcțiilor înscrise dintre două calcane laterale și de minim 15.00 m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau izolate.
- se recomandă amplasarea construcțiilor aferente instituțiilor și serviciilor publice pe terenuri cu suprafața minimă de 800mp și o deschiderela strada de minim 15.00 metri;
- pentru locuințe și construcțiile private pentru prestări servicii către populație (comerț, activități manufacturiere, etc.) parcela va avea suprafața minimă de 200mp și o deschidere la stradă de minim 12,00m. Cele două condiții trebuie respectate cumulativ.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**C**

- Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 12.00m pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 6.00m pe cele de categoria a III-a.
- Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 5.00 m cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor.
- În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu maxim 10,00m, atâta timp cât nu sunt lăsate aparente calcanele construcțiilor învecinate
- În fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor se permit doar alei de acces și platforme de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

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

- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa de preferință izolat pe parcelă

- în cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi care necesită lumina naturală, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 m;
- în cazul amplasării izolate pe parcelă, construcțiile pentru alte funcțiuni decât locuințele se vor retrage față de una din limitele laterale minim 3,0m, iar față de cealaltă conform Codului Civil.
- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o biserică; în acest caz se admite o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 3.00 m;
- Locuințele se pot dezvolta între limitele laterale ale parcelelor în sistem izolat sau cuplat (în general cu latura scurtă la stradă) sau înșiruit (cu ocupare integrală a frontului la stradă), pe o adâncime de maximum 20 m de la aliniament în cazul amplasării fără retragere de la acesta și până la maxim 30 m de la aliniament în cazul amplasării cu o retragere maximă de 10 m (prin urmare, banda de construibilitate nu va depăși 20 m).
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 m;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.

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

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală;
- curțile pot fi construite în proporție de 75 % compact între aliniamentul posterior situat la 20.00m de cel principal și limitele parcelei cu condiția să nu se depășească înălțimea de 2 niveluri (maxim 8.00 m – pentru săli de spectacol ședințe sau comerț).
- în cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).
- în cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE C

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabile minim 4.00 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 30.00m de front la stradă câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
- accesele auto vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții. În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.
- se vor separa accesele auto pentru locuințe de cele pentru construcțiile cu altă funcțiune amplasate pe aceeași parcelă. În mod asemănător, se vor separa accesele pentru vizitatori/angajați/aprovizionare.
- se va păstra trama stradală existentă și caracterul acesteia
- circulațiile carosabile din subzonele de învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

C

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150.00m.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

C

- pentru alte funcțiuni decât locuințele individuale regimul maxim de înălțime va fi de P+2+M, H_{max} cornișă = 10m, H_{max} coamă = 13m. Pot face excepție bisericile, clopotnițele, turlele, alte asemenea, pentru care nu se prevede o înălțime maximă, dar se recomandă integrarea armonioasă în scara și gabaritul construcțiilor din vecinătate.
- pentru locuințe – P+1+M, H_{max} cornișă = 7m, H_{max} coamă = 11m
- pentru clădirile mai înalte se va prezenta justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație și/sau de pe dealurile înconjurătoare
- panta maximă a învelitorii va fi de 45°
- se admite depășirea cu maxim două niveluri retrase față de planul fațadei în interiorul unui cerc cu raza de 4.00 metri și tangenta la 45° la acesta;
- în cazul racordării între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de max. 2 loturi, dacă strada are 2 fire de circulație; dacă regimul diferă cu două niveluri sau peste, se va realiza o descresștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă de 10.00 m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

C

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din împrejurimi;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor perceptibile într-o perspectivă descendentă din împrejurimi;
- aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice unui zone centrale a unei localități dictate de exprimarea prestigiului investitorilor sau a comunității
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- volumetria va fi clară, rectangulară, cu goluri verticale sau orizontale repetitive, ancadrame, frontoane, cerdacuri.
- în zona accesului în clădire, în zona de retragere de la aliniament, nu se permit scări de acces monumentale sau care ies din gabaritul construcției.
- soclul construcțiilor va avea max. 1,0 m înălțime, pentru a permite iluminarea/ventilarea eventualelor subsoluri. Nu se admit elementele decorative tip coloană
- acoperișul va fi tip șarpantă, de preferință acoperișul în două sau patru ape, prevăzute cu parazăpezi în cazul unei distanțe mai mici de 0,60m față de limita de proprietate a streașinii, cu învelitoare din material ceramic, țiglă sau tablă vopsită.
- sunt admise luminatoare în planul acoperișului sau verticale, pe o suprafață ce nu va depăși cumulativ 1/3 din suprafața pantei sudice a acoperișului. Sunt admise luminatoare în planul acoperișului sau verticale, pe alte orientări ale pantelor șarpantei.
- construcțiile vor păstra raportul plin/gol la fațade existent (1/6) la construcțiile tradiționale. Dacă există pe fațade elemente decorative din ceramică smălțuită, acestea se vor păstra în culoarea naturală, originală.

- pe fațadele vizibile către stradă toate sageacurile și streășinile vor fi orizontale, eventual la nivele diferite, dar nu se admit nealinate.
- suprafața balcoanelor, logiilor clădirilor noi nu va depăși 1/10 din suprafața utilă totală a clădirii, iar cele de pe fațada principală, situate eventual în consolă deasupra domeniului public, nu vor depăși 2,0mp.
- materiale admise: lemn tratat, piatră naturală, tencuieli și zugrăveli decorative moderne, țiglă ceramică, sticlă într-o anumită proporție, etc. Tâmplăria exterioară va fi din lemn, pvc sau aluminiuplaccate cu lemn sau care imită lemnul. Se admit și tâmplării din pvc sau aluminiu neplaccate cu lemn cu condiția ca la dispunerea lor pe suprafețe mari (pereți vîtați sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de "chioșc din termopan".
- culorile admise pentru fațade: din categoria nuanțelor naturale, calde, deschise, pastelate –peste 80% alb în compoziție, fără tonuri stridente, de exemplu: alb, bej, crem, gri deschis, gălbui,cafeniu, alte asemenea, iar pentru învelitori se admit doar: maro, roșcat închis, cărămiziu închis.
- nu se admit construcții care prin gabarit ies din scara cadrului natural și construit înconjurător. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare, suprafețe mari vitrate pe fațade. Sunt interzise materialele stălucitoare sau în culori stridente sau impropriei utilizării pe fațade sau acoperiș (tablă strălucitoare, oglinzi, pvc, policarbonat, gresie și fainăță de interior, stucaturi din ipsos, etc). Sunt elementele impropriei unei arhitecturi tradiționale. Nu se admit următoarele culori pentru exterior (zugrăveli, tâmplării, decorațiuni, învelitori, etc): albastru, verde aprins, portocaliu, rosu aprins, mov, etc.
- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație pe fațada principală.
- se interzice dispunerea antenelor TV - satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de pilonetți zăbreliți, antene GSM sau de comunicații speciale în zona centrală a comunei. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

C

- toate clădirile vor fi astfel concepute încât să poată fi racordate la viitoarele rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul în care nu este posibilă racordarea construcției la rețelele edilitare existente se vor adopta soluții locale pentru asigurarea acestor dotări sau,pe cheltuiala beneficiarului, se va realiza extinderea rețelelor existente și branșarea la acestea
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub viitoarele trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapida și captarea apelor meteorice în rețeaua de canale și rigole a localității;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

C

- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100.00 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase, păstrându-se cel puțin 30% din suprafața terenului pentru a se amenaja ca spațiu verde;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.2 m.
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți 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 10 arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

C

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maximum 2.00 m , vor avea un soclu opac de circa 0.6 m și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace și vor avea înălțimea de 2.5 m;
- se recomandă ca împrejuririle noi spre stradă să preia înălțimea și elementele caracteristice ale împrejuririlor vechi de care se alipesc
- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc., nu este obligatorie realizarea împrejuririi în cazul acestor funcțiuni

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

C - POT = 50 % (excepție învățământ – se vor respecta prevederile HG350);

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

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

C - CUT = 1,50 (ACD/mp. teren)

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

IS - ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Funcțiunile prezente în cadrul zonei sunt reprezentate din unități de prestări servicii, comerciale, administrative, culturale sau de cult, agrement, turism, învățământ, sănătate, etc. Zona de instituții și servicii este dispersată în teritoriu și este delimitată în planșa nr. 3 Reglementări urbanistice - Zonificare.

Zona este compusă din următoarea subzonă funcțională:

IS - zona instituții și servicii în afara zonei centrale

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

IS

- se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea, dacă se încadrează în specificul zonei.
- construcții cu funcțiune publică din domeniul administrației, învățământ, cultură, culte, sănătate, sociale, agrement, etc
- construcții care adăpostesc funcțiuni aferente zonelor rezidențiale pentru comerț, alimentație publică, turism, prestări servicii, agrement, ateliere meșteșugărești, etc.
- se permite desființarea, extinderea, modernizarea, consolidarea și refuncționalizarea construcțiilor existente care se înscriu în utilizările permise: instituții publice, construcții pentru comerț, servicii, turism, etc.
- se permite înființarea de noi rețele edilitare și modernizarea rețelelor tehnico edilitare existente, modernizarea drumurilor existente, spații verzi plantate, mobilier urban, alei pietonale, trotuare, etc,

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

IS

- inserțiile de noi construcții, extinderile și schimbările de destinație - conversiile funcționale, se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile existente
- se permit funcțiuni pentru alimentație publică și comerț cu băuturi alcoolice cu condiția amplasării acestora la o distanță mai mare de 100m față de instituțiile de cult și învățământ.
- în zonele de protecție ale infrastructurii tehnico-edilitare (energie electrică, apă, canalizare, gaze, etc) autorizarea se va face doar cu avizul și în condițiile deținătorului rețelei
- se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în pondere de minim 10% din suprafața de teren.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

IS

- se interzice epuizarea rezervei de teren liber pentru dezvoltarea zonei prin admiterea neselectivă a unor funcțiuni inferioare statutului acestei zone.

- amplasarea anexelor în zona de retragere de la aliniament;
- construcții provizorii de orice natură
- orice alte funcțiuni/utilizări decât cele admise cu sau fără condiții.

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

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

- în zonele cu parcelări existente, executate anterior aprobării prezentului regulament, se va păstra conformarea parcelelor, consacrată de tradiție
- se recomandă ca loturile să respecte sistemul rectangular și dimensiunile minime ale loturilor existente, cu excepția zonelor cu rețea stradală neregulată, unde forma loturilor se va adapta la morfologia existent.
- se recomandă amplasarea construcțiilor aferente instituțiilor și serviciilor publice pe terenuri cu suprafața minimă de 800mp și o deschidere la strada de minim 15.0 metri. Cele două condiții trebuie respectate cumulativ

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT IS

- Se vor respecta aliniamentele existente
- Amplasarea construcțiilor cu destinație publică se va face de regulă retras de la aliniament.
- Construcțiile se vor amplasa pe aliniament sau cu retragere de maxim 10,0 m de la aliniament
- În fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor se permit doar alei de acces și platforme de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament

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

- Construcțiile se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- Acestea se vor retrage față de una din limitele laterale minim 3,0m, iar față de cealaltă conform Codului Civil
- Toate construcțiile 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 5m

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

- În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o retragere de minim 3m sau conform normativelor în vigoare

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE IS

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00m dintr-o circulație publică în mod direct
- circulațiile carosabile din subzonele de învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor.
- accesele auto vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții
- se vor separa accesele auto pentru construcțiile cu altă funcțiune amplasate pe aceeași parcelă. În mod asemănător, se vor separa accesele pentru vizitatori/angajați/aprovizionare.
- se va păstra trama stradală existentă și caracterul acesteia
- se vor asigura accese pietonale, potrivit importanței, destinației și capacității construcției. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare (rampe/borduri coborâte);

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR IS

- parcare se va asigura în interiorul parcelei

- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice, potrivit importanței, destinației și capacității construcției, și se dispun la sol sau subteran. În parcajele amenajate la sol acestea vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20m înălțime

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

IS

- regimul maxim de înălțime va fi de P+2+M, Hmax cornișă = 10m, Hmax coamă = 13m.
- Pot face excepție bisericile, clopotnițele, turlele, alte asemenea, pentru care nu se prevede o înălțime maximă, dar se recomandă integrarea armonioasă în scara și gabaritul construcțiilor din vecinătate.
- mansardele indiferent de funcțiunea construcției se vor înscrie în volumul acoperișului și vor avea o suprafață de maxim 60% din aria construită;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

IS

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din împrejurimi;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor perceptibile într-o perspectivă descendentă din împrejurimi;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- volumetria va fi clară, rectangulară, cu goluri verticale sau orizontale repetitive, ancadramente, frontoane, cerdacuri.
- acoperișul va fi tip șarpantă, de preferință acoperișul în două sau patru ape, prevăzute cu parazăpezi în cazul unei distanțe mai mici de 0,60m față de limita de proprietate a streașinii, cu învelitoare din material ceramic, țiglă sau tablă vopsită.
- construcțiile vor păstra raportul plin/gol la fațade existent (1/6) la construcțiile tradiționale. Dacă există pe fațade elemente decorative din ceramică smălțuită, acestea se vor păstra în culoarea naturală, originală.
- materiale admise: lemn tratat, piatră naturală, tencuieli și zugrăveli decorative moderne, țiglă ceramică, sticlă într-o anumită proporție, etc. Tâmplăria exterioară va fi din lemn, pvc sau aluminiuplaccate cu lemn sau care imită lemnul. Se admit și tâmplării din pvc sau aluminiu neplaccate cu lemn cu condiția ca la dispunerea lor pe suprafețe mari (pereți vizați sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de "chioșc din termopan".
- culorile admise pentru fațade: din categoria nuanțelor naturale, calde, deschise, pastelate –peste 80% alb în compoziție, fără tonuri stridente, de exemplu: alb, bej, crem, gri deschis, gălbui,cafeniu, alte asemenea, iar pentru învelitori se admit doar: maro, roșcat închis, cărămiziu închis.
- nu se admit construcții care prin gabarit ies din scara cadrului natural și construit înconjurător. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare, suprafețe mari vitrate pe fațade. Sunt interzise materialele stălucitoare sau în culori stridente sau improprii utilizării pe fațade sau acoperiș (tablă strălucitoare, oglinzi, pvc, policarbonat, gresie și fainăță de interior, stucaturi din ipsos, etc). Sunt elementele improprii unei arhitecturi tradiționale. Nu se admit următoarele culori pentru exterior (zugrăveli, tâmplării, decorațiuni, învelitori, etc): albastru, verde aprins, portocaliu, rosu aprins, mov, etc.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

IS

- toate clădirile vor fi astfel concepute încât să poată fi racordate la viitoare rețele tehnico-edilitare publice;
- în cazul în care nu este posibilă racordarea construcției la rețelele edilitare existente se vor adopta soluții locale pentru asigurarea acestor dotări sau, pe cheltuiala beneficiarului, se va realiza extinderea rețelelor existente și branșarea la acestea

- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub viitoarele trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canale și rigole a localității;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

IS

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase, păstrându-se cel puțin 30% din suprafața terenului pentru a se amenaja ca spațiu verde;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

IS

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maximum 2.00 m , vor avea un soclu opac de circa 0.6 m și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace și vor avea înălțimea de 2.5 m;
- se recomandă ca împrejmuirile noi spre stradă să preia înălțimea și elementele caracteristice ale împrejmuirilor vechi de care se alipesc
- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului se poate face prin pavaie decorative, parapete, jardiniere, etc., nu este obligatorie realizarea împrejmuirii în cazul acestor funcțiuni

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

C - POT_{max} = 40% (excepție învățământ, unde se vor respecta prevederile HG525)

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

C - CUT_{max} = 1,20 (ACD/mp. teren)

L - ZONA PENTRU LOCUINȚE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

L - subzona locuințelor individuale și colective mici S+P, P, S+P+1, P+1

L1 - subzona locuințelor cu regim mic de înălțime preponderant rezidențială

L1a – pe teren plan

L1b – pe teren denivelat

L2 – cu dotări și servicii pentru turism, pe teren plan sau denivelat

L3 – locuințe în trupuri izolate de intravilan.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale și și anexe gospodărești, de factură tradițională cu maxim S+P+1 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat
- dotări comerciale și prestări servicii, de mici dimensiuni, inclusiv mici activități productive tradiționale nepoluante (atelieri manufacturiere) sau agricole de subzistență (viticultură, apicultură, etc.), cabinete medicale individuale, etc.
- loisir de interes local (mici cluburi, sport)
- dotări locale pentru cult, cultură, turism (agroturism) de mici dimensiuni
- se permite desființarea, extinderea, modernizarea, consolidarea și refuncționalizarea construcțiilor existente care se înscriu în utilizările admise: locuințe, anexe gospodărești, dotări și servicii, etc.

- se permite înființarea de noi rețele edilitare și modernizarea rețelelor tehnico edilitare existente, modernizarea drumurilor existente și construirea de noi drumuri, spații verzi plantate, mobilier urban, alei pietonale, trotuare, etc

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

L1, L2, L3

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- Dotările comerciale și servicii, inclusiv activitățile productive tradiționale cu condiția să nu depășească 200mp arie construită desfășurată și să nu atragă mai mult de 3 mașini, excepție unitățile de cazare turistice.

L1

- Pensiuile/agropensiuile noi sau conversia locuințelor (totală sau parțială) în spații de cazare pentru turiști să nu depășească o capacitate de maxim 5 camere de cazare și să asigure 1 loc parcare/cameră în incinta proprie.

L2, L3

- Pensiuile/agropensiuile, hanurile, motelurile noi sau conversia locuințelor (totală sau parțială) în spații de cazare pentru turiști să nu depășească o capacitate de maxim 10 camere de cazare și să asigure 1 loc parcare/cameră în incinta proprie.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250.00mp ACD (excepție unitățile de cazare turistică), generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- Orice alte utilizări decât cele admise cu sau fără condiții
- Construcții provizorii de orice natură

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

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

L

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului*		Dimensiune minimă în alte zone	
	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.

Înșiruit	200	8	200	8
Cuplat	250	12	300	12
Izolată	250	12	400	14
Parcelă de colț	-	-	Reducere cu 50mp	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

* - conform Regulamentului General de Urbanism

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia
- în zonele cu parcelări existente, executate anterior aprobării prezentului regulament, se va păstra conformarea parcelelor, consacrată de tradiție
- se recomandă ca loturile să respecte sistemul rectangular și dimensiunile minime ale loturilor existente cu excepția zonelor cu rețea stradală neregulată, unde forma loturilor se va adapta la morfologia existentă.
- se va păstra parcelarul existent în zonele cu rețea stradală regulată și nu se vor comasa parcelele, în situații de excepție acestea se vor marca în teren.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L1a, L2

- clădirile se dispun pe aliniament cu excepția celor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 3.00 m;
- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 3.00 m pe străzi de categoria III și 5.00 m pe străzi de categoria II și I.
- clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5.00 m pentru a permite în viitor plantarea corectă a unor arbori în gradina de fațadă fără riscul de deteriorare a gardurilor și a trotuarelor de protecție;
- în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).
- se vor păstra aliniamentele existente
- construcțiile se vor amplasa pe aliniament sau cu retragere de maxim 10,0 m de la aliniament
- Pentru toate zonele în cazul amplasării retrase, în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor se permit doar alei de acces și platforme de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament

L1b, L3

- Construcțiile se vor amplasa funcție de morfologia terenului (ex. terenuri în pantă/teren denivelat)
- Pentru toate zonele în cazul amplasării retrase, în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor se permit doar alei de acces și platforme de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

ALE PARCELELOR

L1

- clădirea construită în regim înșiruit se va alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15.00 m, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 m; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu;
- în cazul clădirilor semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcelă alăturată și se vor retrage față de cealaltă limita la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele

limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3.00 metri;
- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă retragerea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.00 m.
- construcțiile se pot dezvolta între limitele laterale ale parcelelor în sistem izolat sau cuplat (în general cu latura scurtă la stradă) sau înșiruit (cu ocupare integrală a frontului la stradă), pe o adâncime de maximum 20 m de la aliniament în cazul amplasării fără retragere de la acesta și până la maxim 30 m de la aliniament în cazul amplasării cu o retragere maximă de 10 m (prin urmare, banda de construibilitate nu va depăși 20 m).
- se admite dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m de la aliniament doar pentru anexele gospodărești - central sau de-a lungul uneia sau ambelor laturi. În acest caz se vor aplica tipologii precum "L", "U", "C", "T", "O" etc.

L2, L3

- construcțiile se vor amplasa de regulă în regim izolat, cu respectarea prevederilor Codului Civil.

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

L

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate dar nu la mai puțin de 3.00 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;
- în cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces (alee) în partea posterioară a parcelei de minim 2.5 m.
- Accesesele auto vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții. În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.
- Se vor asigura accese pietonale, potrivit importanței, destinației și capacității construcției. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare (rampe/borduri coborâte)

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L

- înălțimea maximă a clădirilor va fi $P+1+M$, H_{\max} cornișă = 7,00m, H_{\max} coamă = 11,00m
- se admit depășiri de 1.00 - 2.00 m numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate existente în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.
- Panta maximă a acoperișului va fi de 45°

L1b, L2, L3

- din considerente de protejare a peisajului și de respectare a tradițiilor arhitecturale locale, indiferent de funcțiunea construcțiilor, calculul înălțimii se face prin raportare la panta terenului existent neamenajat pe care se va amplasa clădirea, în planul paralel cu acesta, în punctul cel mai înalt al acoperișului sau după caz la cornișă. Este obligatoriu ca toate construcțiile să preia panta naturală a terenului și să se înscrie în scara peisajului natural și antropic înconjurător.
- prin urmare, înălțimea construcțiilor se va măsura de la cota pantei generale a terenului neamenajat până la coamă sau cornișă în punctul cel mai înalt.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- garajele și anexele (grajduri, șuri, atelire, etc.) vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor perceptibile într-o perspectivă descendentă din împrejurimi;
- volumetria va fi clară, rectangulară, cu goluri verticale sau orizontale repetitive, ancadramente, frontoane, cerdacuri.
- în zona accesului în clădire, în zona de retragere de la aliniament, nu se permit scări de acces monumentale sau care ies din gabaritul construcției.
- soclul construcțiilor va avea max. 1,0 m înălțime, pentru a permite iluminarea/ventilarea eventualelor subsoluri. Nu se admit elementele decorative tip coloană
- acoperișul va fi tip șarpantă, de preferință acoperișul în două sau patru ape, prevăzute cu parazăpezi în cazul unei distanțe mai mici de 0,60m față de linia de proprietate a streașinii, cu învelitoare din material ceramic, țiglă sau tablă vopsită.
- sunt admise luminatoare în planul acoperișului sau verticale, pe o suprafață ce nu va depăși cumulativ 1/3 din suprafața pantei sudice a acoperișului. Sunt admise luminatoare în planul acoperișului sau verticale, pe alte orientări ale pantelor șarpantei.
- construcțiile vor păstra raportul plin/gol la fațade existente (1/6) la construcțiile tradiționale. Dacă există pe fațade elemente decorative din ceramică smălțuită, acestea se vor păstra în culoarea naturală, originală.
- pe fațadele vizibile către stradă toate sageacurile și streașinile vor fi orizontale, eventual la nivele diferite, dar nu se admit nealinate.
- suprafața balcoanelor, logiilor clădirilor noi nu va depăși 1/10 din suprafața utilă totală a clădirii, iar cele de pe fațada principală, situate eventual în consolă deasupra domeniului public, nu vor depăși 2,0mp.
- materiale admise: lemn tratat, piatră naturală, tencuieli și zugrăveli decorative moderne, țiglă ceramică, sticlă într-o anumită proporție, etc. Tâmplăria exterioară va fi din lemn, pvc sau aluminiuplaccate cu lemn sau care imită lemnul. Se admit și tâmplării din pvc sau aluminiu neplaccate cu lemn cu condiția ca la dispunerea lor pe suprafețe mari (pereți vizați sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de "chioșc din termopan".
- culorile admise pentru fațade: din categoria nuanțelor naturale, calde, deschise, pastelate –peste 80% alb în compoziție, fără tonuri stridente, de exemplu: alb, bej, crem, gri deschis, gălbui,cafeniu, alte asemenea, iar pentru învelitori se admit doar: maro, roșcat închis, cărămiziu închis.
- nu se admit construcții care prin gabarit ies din scara cadrului natural și construit înconjurător. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare, suprafețe mari vitrate pe fațade. Sunt interzise materialele strălucitoare sau în culori stridente sau impropriei utilizării pe fațade sau acoperiș (tablă strălucitoare, oglinzi, pvc, policarbonat, gresie și fainăță de interior, stucaturi din ipsos, etc). Sunt elementele impropriei unei arhitecturi tradiționale. Nu se admit următoarele culori pentru exterior (zugrăveli, tâmplării, decorațiuni, învelitori, etc): albastru, verde aprins, portocaliu, rosu aprins, mov, etc.

- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație pe fațada principală.
- se interzice dispunerea antenelor TV - satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi astfel concepute încât să poată fi racordate la viitoarele rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul în care nu este posibilă racordarea construcției la rețelele edilitare existente se vor adopta soluții locale pentru asigurarea acestor dotări sau, pe cheltuiala beneficiarului, se va realiza extinderea rețelelor existente și branșarea la acestea
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub viitoarele trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canale și rigole a localității;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L

- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100.00 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase, păstrându-se cel puțin 30% din suprafața terenului pentru a se amenaja ca spațiu verde;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 2 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.2 m.
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți 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 10 arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

L

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maximum 2.00 m , vor avea un soclu opac de circa 0.6 m și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace și vor avea înălțimea de 2.5 m;
- se recomandă ca împrejmuirile noi spre stradă să preia înălțimea și elementele caracteristice ale împrejmuirilor vechi de care se alipesc
- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc., nu este obligatorie realizarea împrejmuirii în cazul acestor funcțiuni

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L1 - POT (maxim) = 35%

L2, L3 - POT (maxim) = 30%

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

L1 - CUT (maxim) = 0,90 (ACD/mp teren)

L2, L3 - CUT (maxim) = 0,60 (ACD/mp teren)

SP - ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SP - Spații verzi publice cu acces nelimitat:

SP1 - Parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice;

SP2 - Păduri și fâșii plantate de protecție sanitară față de infrastructura tehnică și față de cursurile de apă și zonelor umede, plantații de aliniament, grădini de fațadă

SP3 - Amenajări sportive și de agrement

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

SP1

- spații plantate;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici),
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban (jardinere, lampadare, banci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea), fântâni arteziene, amenajări pentru sport în aer liber, locuri de joc și odihnă;
- luciuri de apă cu pontoane de agrement
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje, rețele tehnico-edilitare

SP2

- grădini de fațadă din spațiul de retragere de la aliniament al construcțiilor, conform prevederilor fiecărei zone funcționale. În fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
- plantații de aliniament
- plantații de regulă înalte, prevăzute ca protecție a zonelor de locuit sau a altor zone funcționale, față de zonele care permit funcțiuni tehnico-edilitare, gospodărie comunală, și/sau agro-zootehnice se permite străpungerea acestora cu drumuri publice de acces sau alei carosabile și pietonale;
- realizarea de rețele tehnico-edilitare subterane (excepție iluminat public).

SP3

- spații plantate
- construcții pentru activități sportive (săli de sport, stadion, tribune, vestiare, etc.)
- amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite, terenuri de sport;
- anexe ale construcțiilor principale care concură la desfășurarea activităților sportive
- alimentație publică și comerț de mici dimensiuni;
- alei carosabile și pietonale, parcaje, rețele tehnico-edilitare

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

SP1

În cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure:

- instalații de alimentare cu apă potabilă;
- W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;
- spațiu îngărdit pentru câinii de companie, cu modalități adecvate de colectare a dejecțiilor acestora; bănci și spații amenajate pentru picnic.

SP3

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

SP1, SP2, SP3

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.
- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SP2

- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice și gazelor.
- se interzice realizarea caselor de vacanță în afara perimetrelor stabilite prin regulament.

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

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

SP3

- se recomandă ca pentru amenajările sportive care includ și terenuri de sport (acoperite sau descoperite) parcela să aibă o suprafață minimă de 1000mp. Pentru celelalte categorii de spații verzi, acestea se pot amenaja pe orice tip de parcelă, având în vedere calitatea acestora de a îmbunătăți climatul.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

SP

- construcțiile se vor retrage față de aliniamentul la stradă cu minim 5 m, excepție mobilierul urban: jardiniere, lampadare, banci, bazine, fântâni arteziene, pavaie decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

ALE PARCELELOR

SP1, SP3

- clădirile se vor amplasa de regulă izolat
- construcțiile principale definitive se vor retrage față de limitele laterale și posterioară cu minim 3m, excepție mobilierul urban:

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

SP

- construcțiile și amenajările se vor amplasa de regulă la distanță unele față de altele sau cuplat funcție de specific și destinație și funcție de conformarea și organizarea incintei, cu condiția asigurării însoririi și iluminării naturale a spațiilor care necesită aceasta și respectării normelor PSI.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

SP1, SP3

- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere,
- aprovizionare, intervenții în caz de necesitate, etc) care vor fi tratate ca alei principale
- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice, doar în interiorul parcelelor

SP3

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.
- în interiorul amplasamentului vor fi asigurate:
- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a terenului de sport, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minim 3,5 m lățime; alei carosabile de serviciu și întreținere de minim 6 m lățime.

SP

- se vor asigura accese pietonale, potrivit importanței și destinației spațiilor verzi și/sau capacității construcțiilor permise, după caz
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea circulației și accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare (rampe/borduri coborâte)

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

SP

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.
- în parcajele amenajate la sol acestea vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR SP

- cu excepția instalațiilor și echipamentelor pentru activități sportive, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 5m, excepție sălile de sport acoperite din SP3 care vor putea avea o înălțime mai mare, determinată de cerințe funcționale, dar nu mai mult de 10m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR SP1, SP3

- volumetria va fi clară, rectangulară, cu goluri verticale sau orizontale repetitive, ancadramente, frontoane, cerdacuri.
- în zona accesului în clădire, în zona de retragere de la aliniament, nu se permit scări de acces monumentale sau care ies din gabaritul construcției.
- materiale admise: lemn tratat, piatră naturală, tencuieli și zugrăveli decorative moderne, țiglă ceramică, sticlă într-o anumită proporție, etc. Tâmplăria exterioară va fi din lemn, pvc sau aluminiuplaccate cu lemn sau care imită lemnul. Se admit și tâmplării din pvc sau aluminiu neplaccate cu lemn cu condiția ca la dispunerea lor pe suprafețe mari (pereți vizați sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de "chioșc din termopan".
- culorile admise pentru fațade: din categoria nuanțelor naturale, calde, deschise, pastelate –peste 80% alb în compoziție, fără tonuri stridente, de exemplu: alb, bej, crem, gri deschis, gălbui,cafeniu, alte asemenea, iar pentru învelitori se admit doar: maro, roșcat închis, cărămiziu închis.
- nu se admit construcții care prin gabarit ies din scara cadrului natural și construit înconjurător. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare, suprafețe mari vitrate pe fațade. Sunt interzise materialele strălucitoare sau în culori stridente sau improprii utilizării pe fațade sau acoperiș (tablă strălucitoare, oglinzi, pvc, policarbonat, gresie și fainăță de interior, stucaturi din ipsos, etc). Sunt elementele improprii unei arhitecturi tradiționale. Nu se admit următoarele culori pentru exterior (zugrăveli, tâmplării, decorațiuni, învelitori, etc): albastru, verde aprins, portocaliu, rosu aprins, mov, etc.
- se va urmări adaptarea arhitecturii construcțiilor la caracterul diferitelor zone de spații plantate, la arhitectura locală și la caracteristicile topografice ale terenului

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ SP

- toate clădirile vor fi astfel concepute încât să poată fi racordate la viitoarele rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul în care nu este posibilă racordarea construcției la rețelele edilitare existente se vor adopta soluții locale pentru asigurarea acestor dotări sau,pe cheltuiala beneficiarului, se va realiza extinderea rețelelor existente și branșarea la acestea
- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE SP

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele SP1 și SP2
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți 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 10 arbori în perimetrul propriu sau în alte spații plantate publice din proximitate;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI SP

- se recomandă în intravilan împrejmuiri transparente de 2.00 m înălțime din care un soclu opac de 0.60 m dublate de gard viu;

- pentru bazele sportive, parcuri și grădini împrejuririle la aliniament vor fi transparente dublate cu gard viu cu înălțimea maximă de 1,8m; din care 0,6m poate fi prevăzut ca soclu opac.
- împrejuririle terenurilor de sport vor avea înălțimi determinate de cerințe funcționale

SP1

- spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite, dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.6 cm înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0.5 m terenul va fi coborât cu minim 0.1 m sub nivelul părții superioare a bordurii pentru împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

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

SP1 - POT (maximum) = 15%(suprafața maximă ocupată de construcții, alei și amenajări care impermeabilizează terenul). În acest caz aria construită include proiecția construcțiilor, platformelor, aleilor carosabile și pietonale, suprafețele ocupate de mobilierul urban

SP2 – nu este prevăzut

SP3 - conform HG525

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

SP1 – CUT maxim = 0,3 (ACD include aria desfășurată a construcțiilor, aria platformelor, a aleilor carosabile și pietonale, a suprafețelor ocupate de mobilierul urban).

SP2 – nu este prevăzut.

SP3 - CUT maxim = 0,5 (aria construită desfășurată include aria desfășurată a construcțiilor)

TE - ZONA TEHNICO-EDILITARĂ ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE**GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

TE - construcții și dotări aferente echipării tehnico-edilitare (de alimentare cu energie electrică, apă, gaze, etc.)

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE****TE**

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală:
- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, salubritate, întreținerea spațiilor plantate
- alei carosabile și pietonale
- spații verzi, inclusiv cu rol de protecție

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII**TE**

- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**TE**

- pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;
- orice utilizări exceptând cele permise sau admise cu condiții

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)****TE**

- pentru diferite servicii-birouri și depozite suprafața minimă a parcelei este de 400.00 mp. și un front la stradă de minim 15.00 m
- conform normelor specifice fiecărui tip de incintă tehnică

- se recomandă ca terenurile rezervate incintelor tehnice să nu se parceleze/dezmembreze decât din raționamente tehnice și doar pentru aceeași utilizare/funcțiune

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT TE

- clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație sau se vor retrage la o distanță de minim 3.00 m în cazul în care majoritatea fronturilor dominant noi sunt retrase de la stradă;
- în cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.00 m pe străzile de categoria I și II și de minim 8.00 m pe străzile de categoria III.

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

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5.00 m;
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit în cazul producerii unor zgomote și vibrații sau în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi).

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

- distanța minima între clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6.00 m sau conform normelor tehnice specifice;
- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE TE

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- calea de acces va avea lățimea de minim 4,00m
- accesele pietonale vor fi asigurate după caz

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR TE

- staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR TE

- înălțimea clădirilor nu va depăși 10.00 m cu excepția instalațiilor și a coșurilor;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR TE

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ. TE

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE TE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică vor fi amenajate astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 m și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200.00 mp.;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

TE

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00 m din care un soclu de 0.60 m., vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50m distanță cu un al II-lea gard transparent de 2.50m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

TE - POT maxim = 50% (aria construită va include și suprafața platformelor și aleilor carosabile și pietonale)

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

TE - CUT = 1,00 (mp ACD / mp. teren)

GC - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona GC este constituită din cimitirele aferente satelor.

GC - subzona cimitirelor

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

GC

- cimitire
- capelă mortuară
- circulații carosabile
- parcaje
- circulații pietonale
- plantații
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare
- biserică
- clopotniță
- mausoleu - osuar;
- mici spații comerciale specializate (flori, obiecte bisericesti , etc)
- alte construcții anexă, necesare funcționării cimitirelor

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

GC

- se va asigura conform normelor o zonă de protecție de 50.00m față de construcțiile care nu beneficiază de alimentare cu apă de la rețeaua publică
- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 8.00mp. și 10.00mp teren pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

GC

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

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)****GC**

- se consideră contribuibile toate parcelele existente, cu această funcțiune
- se recomandă ca terenurile rezervate cimitirelor să nu se parceleze/dezmembreze decât din raționamente funcționale și doar pentru aceeași utilizare/funcțiune.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**GC**

- retragerea minimă a construcțiilor față de aliniamentul la stradă va fi de min. 5,0 m
- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE**ALE PARCELELOR****GC**

- între morminte și gardul de cimitirului va fi lăsată o zonă liberă de 3,00 metri
- retragerea minimă a oricăror construcții față de limitele laterale și posterioare ale parcelei va fi de minim 3m.

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

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6.00 m sau conform normelor tehnice specifice

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**GC**

- se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 15 % din suprafața totală a cimitirului
- se va asigura accesul numai direct dintr-o circulație publică, cu lățimea de minim 4m

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**GC**

- parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**GC**

- cu excepția bisericilor și clopotnielor, clădirile nu vor depăși 10,00m la coamă

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**GC**

- se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii
- culori admise : din categoria nuanțelor naturale, pastelate, fără tonuri stridente, de exemplu: maro, bej, crem, alb, roșcat închis, verde închis, gri, gălbui, cafeniu, alte asemenea.
- Sunt interzise materialele stălucitoare sau în culori stridente

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**GC**

- se vor asigura puncte de apă din puțuri sau din viitoarea rețea publică;
- se va asigura un punct sanitar;
- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**GC**

- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală a cimitirului
- se vor asigura plantații perimetrice în zona de retragere de 3 m de la limitele parcelei

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

GC

- împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2.00 m;
- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

GC - POT maxim = 50% (aria construită va include și suprafața platformelor și aleilor carosabile și pietonale), cu condiția asigurării pentru un loc de veci a unei suprafețe de 8,00 -10,00mp, din care 15% circulații, 5% plantații și 1% construcții (altele decât locul de veci).

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

GC - CUT = 0,15 (mp ACD / mp. teren)

CC - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona CC este constituită din: rețeaua de drumuri din intravilan, indiferent de categoria acestora, respectiv drumurile județene, comunale și locale, dar și incintele aferente unităților de transport sau cu activități conexe. În rețeaua de drumuri sunt incluse ampriza drumului și cele două fâșii laterale de o parte și de alta a ei, până la limitele de proprietate (aliniament). Suplimentar, se vor considera în această zonă funcțională și terenurile rezervate modernizării/lărgirii drumurilor și cele rezervate drumurilor nou propuse (conform planșelor – Reglementări urbanistice zone funcționale și căi de comunicație și profilelor stradale anexe).

CCr – căi de comunicație rutieră

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

CCr

- modernizarea drumurilor și acceselor auto existente și realizarea de drumuri și accese noi în incinte;
- lucrări de terasament sau consolidare ale drumurilor
- rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene
- trotuare pietonale, piste de bicicliști, parcaje publice
- spații verzi, plantații de protecție și aliniament
- stații de transport în comun adiacente drumurilor, inclusiv construcțiile anexe ale acestora (pergole, copertine, mici construcții pentru vânzarea de bilete, alte asemenea)
- refugii și treceri de pietoni
- sisteme de limitare a accesului (în afara căii de rulare/carosabilului) sau de diminuare a vitezei.
- semnalizare rutieră și panouri publicitare
- mobilier urban (coșuri de gunoi, bănci, etc.)

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

CCr

- orice construcție în zona de protecție a drumurilor se va amplasa doar în baza avizului administratorului acestora
- mobilier urban și elementele de susținere ale rețelelor tehnico-edilitare (ex. stâlpi pentru rețeaua de energie electrică) cu condiția amplasării acestora în afara zonei de siguranță a drumului.
- stațiile de transport în comun și accesesele noi cu condiția obținerii avizului Poliției rutiere

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

CCr

- orice alte utilizări în afara celor prevăzute la utilizări permise cu sau fără condiții.
- orice construcții sau amenajări (inclusiv împrejmuiți) pe terenurile rezervate pentru modernizare.

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

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

CCr

- se recomandă menținerea parcelelor existente, care sunt incluse în această funcțiune și nu se recomandă subdivizarea lor.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CCr

- construcțiile se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage minim față de aliniamentul la stradă la o distanță de 5,0 metri în cazul în care fronturile dominante sunt retrase de la stradă;
- în cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.0 metri - 8.0 metri funcție de categoria drumului.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

ALE PARCELELOR

CCr

- clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- construcțiile se vor retrage față de una din limitele laterale și posterioară conform Codului Civil
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;

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

CCr

- Construcțiile se vor amplasa izolat sau cuplat cu cele existente, funcție de destinația acestora, cu condiția respectării normelor sanitare și PSI. Dacă în una din construcțiile de pe parcelă există spații care necesită însorire naturală conform normelor sanitare (ex. birouri, locuințe de serviciu, etc.), aceasta va fi amplasată la minim 3,0m de orice altă construcție.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CCr

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 7,0m dintr-o circulație publică în mod direct
- accesele auto vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții
- în cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

CCr

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- parcare se va asigura în interiorul parcelei, în afara circulațiilor/drumurilor publice
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice, potrivit importanței, destinației și capacității construcției, și se dispun la sol sau subteran. În parcajele amenajate la sol acestea vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CCr

- înălțimea maximă admisibilă la strâșină, în planul fațadei, nu va depăși înălțimea de 7m -P+1+M;
- mansarda va avea o suprafață de maxim 60% din aria construită a nivelului inferior și se va înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de 45°. Supraînălțarea zidului peste placa etajului 1 va fi de maxim 1,0m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CC

- volumetria va fi clară, rectangulară, cu goluri verticale sau orizontale repetitive, ancadramente, frontoane, cerdacuri.
- în zona accesului în clădire, în zona de retragere de la aliniament, nu se permit scări de acces monumentale sau care ies din gabaritul construcției.
- materiale admise: lemn tratat, piatră naturală, tencuieli și zugrăveli decorative moderne, țiglă ceramică, sticlă într-o anumită proporție, etc. Tâmplăria exterioară va fi din lemn, pvc sau aluminiu placate cu lemn

sau care imită lemnul. Se admit și tâmplării din pvc sau aluminiu neplacate cu lemn cu condiția ca la dispunerea lor pe suprafețe mari (pereți vizați sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de “chioșc din termopan”.

- culorile admise pentru fațade: din categoria nuanțelor naturale, calde, deschise, pastelate –peste 80% alb în compoziție, fără tonuri stridente, de exemplu: alb, bej, crem, gri deschis, gălbui,cafeniu, alte asemenea, iar pentru învelitori se admit doar: maro, roșcat închis, cărămiziu închis.
- nu se admit construcții care prin gabarit ies din scara cadrului natural și construit înconjurător. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare, suprafețe mari vitrate pe fațade. Sunt interzise materialele stălucitoare sau în culori stridente sau impropriei utilizării pe fațade sau acoperiș (tablă strălucitoare, oglinzi, pvc, policarbonat, gresie și fainăță de interior, stucaturi din ipsos, etc). Sunt elementele impropriei unei arhitecturi tradiționale. Nu se admit următoarele culori pentru exterior (zugrăveli, tâmplării, decorațiuni, învelitori, etc): albastru, verde aprins, portocaliu, rosu aprins, mov, etc.
- se va urmări adaptarea arhitecturii construcțiilor la caracterul diferitelor zone de spații plantate, la arhitectura locală și la caracteristicile topografice ale terenului

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

CCr

- toate clădirile vor fi astfel concepute încât să poată fi racordate la viitoarele rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul în care nu este posibilă racordarea construcției la rețelele edilitare existente se vor adopta soluții locale pentru asigurarea acestor dotări sau,pe cheltuiala beneficiarului, se va realiza extinderea rețelelor existente și branșarea la acestea
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub viitoarele trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapida și captarea apelor meteorice în rețeaua de canale și rigole a localității;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

CCr

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase, păstrându-se cel puțin 30% din suprafața terenului pentru a se amenaja ca spațiu verde;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri înălțime;
- în spațiul de retragere de la aliniament vor fi amplasate rastele de biciclete și se va asigura parcarele autovehiculelor (după caz)

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

CCr

- aspectul acestora se va supune aceluiași exigențe arhitecturale ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor
- se recomandă ca împrejuririle noi spre stradă să preia înălțimea și elementele caracteristice ale împrejuririlor vechi de care se alipesc (ex: înălțimea parapetului opac, materialele, montanți etc.);
- gardurile spre stradă vor fi transparente sau semiopace, vor avea înălțimea de maxim 2,0 metri.
- se pot admite înălțimi mai mari, doar în cazul preluării înălțimii gardurilor existente la aliniament pe parcelele adiacente (stânga – dreapta) pentru a permite racordarea la acestea.

- spre limitele separative (laterale și posterioare), gardurile pot fi opace sau transparente, cu înălțimea de max. 2,0 metri.
- porțile de acces auto vor fi retrase față de aliniament astfel încât staționarea autovehiculelor tehnice/utilitare să nu împiedice circulația pe drumurile publice înainte de admiterea lor în incintă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

CC - POT maxim = 40%

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

CC - CUT = 1,20 (mp ACD / mp. teren)

A - ZONA AGRICOL ÎN INTRAVILAN

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de activități productive se compune din:

A – terenuri cu destinație agricolă – arabil, pășuni, fânețe, vii, livezi situate pe teritoriul administrativ al comunei, în intravilan și dotările/construcțiile corespunzătoare acestui tip de activități

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

A

- utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de activități agricole
- activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale de dimensiuni mici și medii
- platforme parcare angajați
- drumuri de incintă
- activități agricole

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

A

- unități alimentație publică, cu caracter tradițional, care utilizează produsele cultivate local, în incintă
- dotări comerciale și servicii, destinate exclusiv activităților productive tradiționale cu condiția să nu depășească 200mp arie construită desfășurată și să nu atragă mai mult de 3 mașini
- locuințe de serviciu, cu condiția să nu depășească 150mp

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

A

- orice tip de construcție, cu excepția celor admise sau admise cu condiții

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

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

- pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de 25.00 m și o suprafață minimă de 1500.00 mp
- parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive
- dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.)

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- construcțiile vor fi amplasate retrase cu minim 6,00m față de aliniament
- se vor respecta retragerile conform Codului Civil

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

A

- construcțiile vor fi amplasate de preferință izolat în incintă, cu o retragere egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00m față de limita de proprietate posterioară

- clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 m;

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

- în cazul amplasării sa două sau mai multe corpuri de clădire pe aceeași parcelă, distanța între acestea va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00m sau conform normativelor specifice destinației construcției

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

A

- pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele. Accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dubură a căilor principale de circulație.
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

A

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40 % din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1.20 m.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

A

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 7,00m fiind acceptate înălțimi mai mari în cazul dotărilor tehnologice (silozuri etc.)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

A

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

A

- toate clădirile vor fi concepute spre a putea fi racordate la viitoarele rețelele publice de apă și canalizare și se vor asigura condiții (în gospodăria proprie) de pre-epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- se admite adoptarea de soluții locale pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare până la extinderea rețelelor edilitare sau în cazul imposibilității realizării acestei extinderi (amplasarea izolată a incintei)

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

A

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 30% formând de preferință perdele vegetale pe tot frontul incintei;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

A

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00m
- în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.5 m distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.5 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

A - POT = 15 %;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

A - CUT = 0,40 (mp ACD / mp. teren)

XI. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

TA – TERENURI AGRICOLE

Terenurile agricole sunt definite după cum urmează (conform Legii nr. 18/1991 a fondului funciar, cu modificările și completările ulterioare): “terenurile agricole productive - arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, plantațiile de hamei și duzi, pășunile, fânețele, serele, solarile, răsadnițele și altele asemenea -, cele cu vegetație forestieră, dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pășunile împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și spațiile de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă”

Documentația întocmită în vederea obținerii autorizației de construire va respecta prevederile următoarelor legi cu efect contingent în domeniu:

- Legea fondului funciar nr. 18/1991 - cu modificările ulterioare.
- Legea administrației publice locale nr. 69/1991 (republicată)
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (cu modificările ulterioare).
- Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 cu completările ulterioare).
- Legea îmbunătățirilor funciare nr. 84/1996.
- Legea privind protecția mediului cu modificările ulterioare.
- Ordinul 34/N/M/30/34.22/4221 din 1995 al MLPAT, MApN. MI și SRI, pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.
- H.G.R. nr. 6/1999 privind organizarea și funcționarea Ministerului Agriculturii și Alimentației cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 pentru autorizarea normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.
- Legea Apelor nr. 107/1996, art.5, art. 40, art.49.
- Ordinul 3376/MC/M 35566/2102/667/C L.093/2012/44083/D-821 din 1996 al MLPAT, MApN, MI, SRI, SIF, STS și SPP pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.
- Legea 214/2011

UTILIZĂRI PERMISE

- Lucrări de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile Legii 18/1991 republicată, art. 92 alin.2, pe baza unor documentații specifice, aprobate de organisme competente conform legii.
- Lucrările prevăzute de Legea nr. 50/1991 (republicată)
- construcții care servesc activităților agricole (construcții de mici dimensiuni ca: adăposturi pentru animale și spații de depozitare a recoltelor și utilajelor agricole);
- construirea de drumuri noi
- lucrări de îmbunătățiri funciare
- echipamente aferente sistemelor de irigații
- plantații de protecție

- Se pot amplasa pe terenurile agricole din extravilan de clasa I și a II -a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice: construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, soselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.
- Se pot amplasa pe pajiști (excepții de la OUG nr. 34/2013 cu modificările și completările ulterioare):
 - construcții care servesc activitățile agricole, precum și anexelor la exploatațile agricole;
 - refugii montane, în caz de urgență cu infrastructura necesară;
 - drumuri publice și private;
 - investiții realizate din fonduri europene;
 - locuințe și investiții în cadrul unor programe de dezvoltare/locală/județeană/regională
 - aprobate de autoritățile administrației publice locale;
 - acvacultură cu infrastructura și utilitățile necesare.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- Rețele tehnico - edilitare, amplasate de regulă grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație (Legea nr. 18/1991 - republicată, art. 102).
- Construcțiile care prin natura și destinația lor nu pot fi incluse în intravilan, conform prevederilor art. 91 din Legea nr. 18/1991 (republicată), vor avea procente minimale de ocupare a terenurilor și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Nu se admit construcții pe terenurile de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi (Legea nr. 18/1991 - republicată, art. 92).

TF – TERENURI FORESTIERE

Zona este compusă din totalitatea terenurilor cu destinație forestieră din extravilanul comunei Chisindia, indiferent de tipul de proprietate.

Intervențiile pe aceste terenuri sunt permise cu respectarea următoarelor legi:

- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată).
- Legea nr. 26/1996 (Codul Silvic).
- Legea nr. 141/1999 privind reglementarea regimului silvic și administrarea fondului forestier național.
- Legea protecției mediului nr. 159/1999 cu modificările ulterioare.
- Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.
- Legea îmbunătățirilor funciare nr. 84/1996.
- Legea 107/1999 privind ameliorarea prin împădurire a terenurilor degradate.
- H.G.R. nr. 972/1998 privind organizarea și funcționarea autorității naționale pentru turism.

UTILIZĂRI PERMISE

- Lucrări de utilitate publică de interes național sau local prevăzute de legea nr. 26/1996 - Codul silvic (cu modificările ulterioare).
- Plantări, pepiniere silvice, lucrări de întreținere a fondului forestier
- Drumuri forestiere noi
- Construcții cu destinație forestieră (cantoane silvice, pândare, locuri de hrănire a animalelor, alte asemenea necesare activităților forestiere conform Codului Silvic)
- Modernizarea drumurilor și construcțiilor existente
- Lucrări de întreținere a pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- Construcții și amenajări specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri și căi ferate forestiere, fazănării, păstrării etc).
- Orice construcție sau condiția obținerii avizului SN Romsilva sau administratorului pădurii

- La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.
- Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.
- Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Mediului și al Ministerului Turismului.
- Ocuparea definitivă a unor terenuri din fondul forestier se face de regulă pe bază de schimb. Terenurile preluate trebuie să fie apte pentru împădurire și echivalente ca suprafață și bonitate.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice fel de construcții sau amenajări cu excepția celor prevăzute de lege (Codul silvic).

TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

Zona terenurilor aflate permanent sub ape cuprinde :

- albia minoră – suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingherită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor
- albia majora – porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă canalele de irigații și îmbunătățiri funciare

Autorizarea construcțiilor pe aceste suprafețe sau în zonele riverane se supune următoarelor legi și acte normative.

- Codul Civil - art. 587
- Legea fondului funciar (republicată nr. 18/1991.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.
- Legea apelor nr. 107/1996 cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 171/1997 pentru aprobarea PATN - Secțiunea III - Ape.
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publică.

UTILIZARI PERMISE

- Lucrări pentru prevenirea și combaterea fenomenului de ravenare în văile existente, captări de apă, platforme meteorologice, amenajări lucii de apă
- se admit lucrări de regularizare, modernizare și consolidare a malurilor aferente apelor curgătoare
- se admit lucrări de îndiguiri și taluzări
- sunt admise lucrări de amenajare a vadului după regularizarea cursului de apă, pentru realizarea de spații plantate.
- terenurile din albiile abandonate ale cursurilor de apă, devenite disponibile în urma lucrărilor de regularizare, vor fi amenajate pentru producția agricolă, piscicolă, sau, după caz, silvică, o dată cu lucrările de bază executate de titularii acestora

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- lucrări de poduri, drumuri, cu măsuri de aparare împotriva inundațiilor și prevenirea deteriorării calității apelor, respectarea zonelor sanitare de protecție
- orice utilizare cu condiția respectării zonelor de protecție conform Legii Apelor nr. 107 /1996 actualizată, cu modificările și completările ulterioare cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.
- exploatarea de agregate minerale (balastiere) cu condiția obținerii avizului AN Apele Române, ANRM și autorizației de exploatare și cu redarea terenului, la terminarea lucrărilor, conform specificațiilor din documentația de autorizare.
- orice utilizare admisă cu condiția obținerii avizului AN Apele Române și/sau ANIF

UTILIZARI INTERZISE

- orice fel de construcții definitive în albia majoră a văilor
- orice alte utilizări în afara celor prevăzute la utilizări permise cu sau fără condiții

TC – TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE

Zona conține rețeaua de drumuri din extravilan, indiferent de categoria acestora, respectiv drumurile județene, comunale și locale (de exploatare)

În rețeaua de drumuri sunt incluse ampriza acestora și cele două fâșii laterale de o parte și de alta a ei, până la limitele de proprietate (aliniament).

Suplimentar, în rețeaua de drumuri se vor considera în această zonă funcțională și terenurile rezervate modernizării/lărgirii drumurilor (conform planșelor – Reglementări urbanistice zone funcționale și căi de comunicație)

Autorizarea executării lucrărilor pe terenurile ocupate de caile de comunicație, drumurile județene și comunale care deservește circulația auto și pietonală în extravilanul comunei Chisindia se va face cu respectarea prevederilor din Baza Legală :

- Codul civil art. 616-619
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor
- Legea 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor, art. 23-27, Anexa 1.
- Ordinul Ministerului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
- C 242 - Normativ pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență.
- P 118-99 - normativ de siguranță la foc a construcțiilor.
- STAS 4032/2 - Tehnica traficului rutier - Terminologie.

UTILIZĂRI PERMISE

- construcții și amenajări care respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului
- modernizarea drumurilor și intersecțiilor existente;
- lucrări de terasament sau consolidare ale drumurilor
- rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene
- trotuare pietonale, piste de bicicliști, parcaje publice
- spații verzi, plantații de protecție și aliniament
- stații de transport în comun, inclusiv construcțiile anexe ale acestora (pergole, copertine, mici construcții pentru vânzarea de bilete, alte asemenea)
- refugii și treceri de pietoni
- sisteme de limitare a accesului (în afara căii de rulare/carosabilului) sau de diminuare a vitezei.
- semnalizare rutieră și panouri publicitare

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- construcțiile ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri și a detinatorului de drum
- elemente de susținere ale rețelelor tehnico-edilitare (ex. stâlpi pentru rețeaua de energie electrică) cu condiția amplasării acestora în afara zonei de siguranță a drumului

UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice autorizarea construcțiilor la care nu pot fi asigurate accesele corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii
- orice alte utilizări în afara celor prevăzute la utilizări permise cu sau fără condiții

XII. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prescripțiile din RLU au ca suport Unitățile Teritoriale de Referință (UTR).

Unitățile Teritoriale de Referință reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul stabilirii reglementărilor specifice unor zone urbane cu caracteristici distincte.

Ele au fost delimitate convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională.

UTR se conturează prin străzi și limite cadastrale, precum și pe baza funcțiunii predominante și a categoriilor de intervenție.

Pentru UTR-urile cu caracteristici similare se poate formula și aplica același set de prescripții.

Pentru teritoriul administrativ al comunei Chisindia s-au identificat și grupat următoarele UTR-uri:

SAT CHISINDIA

- UTR nr. 3 – zonă centrală;
- UTR nr. 1, UTR nr. 2, UTR nr. 4, UTR nr. 5, UTR nr. 6, UTR nr. 7, UTR nr. 8 – zonă predominant rezidențială, cu funcțiunile secundare de teren agricol, instituții și servicii, spații verzi, gospodărire comunală

SAT PĂIUȘENI

- UTR nr. 3 – zonă centrală;
- UTR nr. 2, UTR nr. 4, UTR nr. 5 – zonă predominant rezidențială, cu funcțiuni secundare teren agricol, pășune împădurită;
- UTR nr. 1, UTR nr. 6 – zonă predominant rezidențială, cu funcțiunile secundare de teren agricol, instituții și servicii, spații verzi, gospodărire comunală

SAT VĂSOAIA

- UTR nr. 1, UTR nr. 3, UTR nr. 4, UTR nr. – zonă predominant rezidențială, cu funcțiunile secundare de teren agricol, instituții și servicii, spații verzi, gospodărire comunală

- UTR nr. 2 – zona centrală;

TRUPURI IZOLATE SAT CHISINDIA

- UTR nr. 1, UTR nr. 3, UTR nr. 4, UTR nr. 5, UTR nr. 6 – zonă predominant rezidențială, cu funcțiunea secundară de teren agricol
- UTR nr. 2 – zonă instituții și servicii;
- UTR nr. 7 – zonă gospodărire comunală;

TRUPURI IZOLATE SAT VĂSOAIA

- UTR nr. 1, UTR nr. 4, UTR nr. 5, UTR nr. 6 – zonă predominant rezidențială, cu funcțiunea secundară de teren agricol
- UTR nr. 2, UTR nr. 3 – zonă predominant rezidențială, cu funcțiunile complementare de teren agricol, pășune împădurită;

VI.1 ZONA CENTRALĂ

VI.1.1. CAPITOLUL I - GENERALITĂȚI

Articolul 1

La categoria de zonă centrală au fost incluse următoarele U.T.R. – uri:

- UTR nr. 3 Chisindia
- UTR nr. 3 Păiușeni
- UTR nr. 2 Văsoaia

Articolul 2

Zona conține funcțiuni cu caracter de centralitate și reprezentativitate, polarizatoare ale interesului public la nivelul localității. Funcțiunile prezente în cadrul zonelor centrale reprezintă o pondere echilibrată între zona de servicii, administrație, cultură, culte, zona de locuințe individuale și teren arabil. Se mai întâlnesc și funcțiunile complementare de spații verzi, gospodărire comunală, căi de comunicație și dotări tehnico-edilitare.

VI.1.2. CAPITOLUL II - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Articolul 3 Utilizări permise

Se admit funcțiuni de interes general specifice unui centru de comună:

- sedii de firme și birouri;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- biblioteci;
- poșta și telecomunicații;
- activități asociative diverse (sedii de partide);
- pensiuni, agropensiuni și moteluri pentru turismul agrar;
- servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț alimentar și ne alimentar (a se corela și cu art. 4 – Utilizări admise cu condiții), farmacii, dispensare medicale umane și veterinare;
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase, cinema (a se corela și cu art. 4 – Utilizări admise cu condiții);
- centre de recreere și sport în spații acoperite și descoperite;
- mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros legate de funcționarea zonei centrale;
- locuințe;
- se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță supracomunală și comunală rezultate în urma procesului de modernizare și descentralizare, străzi și piațete pietonale, plantații decorative, reclame, mobilier urban și elemente de artă decorativă și memorială.
- se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea, dacă se încadrează în specificul zonei.
- se permite desființarea, extinderea, modernizarea, consolidarea și refuncționalizarea construcțiilor existente care se înscriu în utilizările permise: locuințe, anexe gospodărești, instituții publice, construcții pentru comerț, servicii, turism, etc.
- se permite înființarea de noi rețele edilitare și modernizarea rețelelor tehnico edilitare existente modernizarea drumurilor existente, spații verzi plantate, mobilier urban, alei pietonale, trotuare, etc

Articolul 4 Utilizări permise cu condiții

- se admit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului și mezaninului frontul spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor - comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii personale și colective, etc.; acestea se admit numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri;
- se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni;
- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția păstrării a unei ponderi a locuințelor de minim 30 % din totalul ariei construite desfășurat;
- inserțiile de noi construcții, extinderile și schimbările de destinație - conversiile funcționale, se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic
- se permit funcțiuni pentru alimentație publică și comerț cu băuturi alcoolice cu condiția amplasării acestora la o distanță mai mare de 100m față de instituțiile de cult și învățământ.
- în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare se va obține avizul administratorului/deținătorului acestora
- se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în pondere de minim 10% din suprafața de teren.

Articolul 5 Interdicții

- se interzice epuizarea rezervei de teren a primăriei (dacă există în această zonă) prin admiterea neselectivă a unor funcțiuni inferioare statutului acestei zone.
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale re folosibile;
- stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor menajere și/sau urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- extinderea cimitirelor existente sau amplasarea de unele noi în zona centrală. Se vor densifica cele existente (păstrându-se prescripțiile de la capitolul IV, punctul GC – gospodărire comunală) sau se vor realiza unele noi, în extravilanul localității, respectându-se normele și legile în vigoare în ceea ce privește distanțele de protecție

VI.1.3. CAPITOLUL III - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 6 Orientarea față de punctele cardinal

Orientarea construcțiilor având ca destinație servicii publice se va face cu respectarea prevederilor HGR 525, în funcție de utilitatea clădirii.

Orientarea construcțiilor pentru locuințe va fi astfel realizată încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure o însorire minimă de 1 1/2 ore/zi la solstițiul de iarnă.

Articolul 7 Amplasarea față de drumurile publice

În zona de protecție a drumurilor publice este permisă autorizarea oricăror construcții și amenajări adiacente drumurilor, cu avizul conform al organelor de specialitate.

În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza, în afara celor menționate la alineatul (1), lucrări de echipare edilitară, mobilier urban, amenajări de spații verzi, cu avizul conform al organelor de specialitate.

În zona de protecție a drumurilor este interzisă autorizarea unor construcții sau amenajări care prin amplasare, conformare sau exploatare afectează negativ desfășurarea traficului rutier sau pietonal.

Articolul 8 Amplasarea față de aliniament

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 12.00m pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 6.00m pe cele de categoria a III-a.

Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 5.00 m cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor.

În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu maxim 10,00m, atâta timp cât nu sunt lăsate aparente calcanele construcțiilor învecinate

În fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor se permit doar alei de acces și platforme de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

Articolul 9 Amplasarea în interiorul parcelei

Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa de preferință izolat pe parcelă.

În cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de limita laterală a parcelei și având pe

fațada laterală ferestre ale unor încăperi care necesită lumina naturală, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 m;

În cazul amplasării izolate pe parcelă, construcțiile pentru alte funcțiuni decât locuințele se vor retrage față de una din limitele laterale minim 3,0m, iar față de cealaltă conform codului civil.

Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o biserică; în acest caz se admite o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 3.00 m;

Locuințele se pot dezvolta între limitele laterale ale parcelelor în sistem izolat sau cuplat (în general cu latura scurtă la stradă) sau înșiruit (cu ocupare integrală a frontului la stradă), pe o adâncime de maximum 20 m de la aliniament în cazul amplasării fără retragere de la acesta și până la maxim 30 m de la aliniament în cazul amplasării cu o retragere maximă de 10 m (prin urmare, banda de constructibilitate nu va depăși 20 m).

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 m;

Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală;

Curțile pot fi construite în proporție de 75 % compact între aliniamentul posterior situat la 20.00m de cel principal și limitele parcelei cu condiția să nu se depășească înălțimea de 2 niveluri (maxim 8.00 m – pentru săli de spectacol ședințe sau comerț).

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

Articolul 10 Accese carosabile

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabile minim 4.00 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 30.00m de front la stradă câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

Accesele auto vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții. În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.

Se va păstra trama stradală existentă și caracterul acesteia

Articolul 11 Accese pietonale

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Se vor separa accesele auto pentru locuințe de cele pentru construcțiile cu altă funcțiune amplasate pe aceeași parcelă. În mod asemănător, se vor separa accesele pentru vizitatori / angajați / aprovizionare.

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

VI.1.4. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

Articolul 12 Racordarea la rețeaua tehnico - edilitară existentă

Autorizarea construcțiilor este permisă numai cu condiția racordării acestora la rețelele edilitare existente în zonă.

Până la realizarea unui sistem de canalizare menajeră în sistem centralizat, construcțiile branșate la rețeaua de alimentare cu apă curentă vor fi autorizate numai cu condiția echipării acestora cu sistem individual de colectare a apelor uzate menajere (rezervor vidanjabil).

Articolul 13 Realizarea de rețele tehnico edilitare

În cazul în care branșarea consumatorilor necesită mărirea capacității sau lungimii rețelelor edilitare acest lucru poate fi făcut cu participarea acestora, parțial sau integral, în baza unor relații contractuale cu Primăria.

Cheltuielile de branșare sau racordare, realizate pe terenurile proprietate privată ale persoanelor juridice sau fizice sunt suportate în întregime de investitor sau beneficiar.

Articolul 14 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Indiferent de sursa de finanțare a lucrărilor de execuție a rețelelor de echipare tehnico - edilitară care au utilitate publică, acestea aparțin domeniului public, dacă legea nu dispune altfel.

VI.1.5. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 15 Parcelare

Nu se admite reparcelare în zona centrală, cu excepția UTR nr. 2 Văsoaia.

Articolul 16 Înălțimea construcțiilor

Pentru alte funcțiuni decât locuințele individuale regimul maxim de înălțime va fi de:

- P+2+M, Hmax cornișă = 10m, Hmax coamă = 13m, pentru UTR nr. 3 Chisindia
- P+1+M, Hmax cornișă = 7m, Hmax coamă = 11m, pentru UTR nr. 3 Păiușeni și UTR nr. 2 Văsoaia

Pot face excepție de la aliniatul anterior bisericile, clopotnițele, turlele, alte asemenea, pentru care nu se prevede o înălțime maximă, dar se recomandă integrarea armonioasă în scara și gabaritul construcțiilor din vecinătate.

Pentru locuințe – P+1+M, Hmax cornișă = 7m, Hmax coamă = 11m

Articolul 17 Aspectul exterior al clădirilor

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice unui zone centrale a unei localități dictate de exprimarea prestigiului investitorilor sau a comunității.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Volumetria va fi clară, rectangulară, cu goluri verticale sau orizontale repetitive, ancadramente, frontoane, cerdacuri.

În zona accesului în clădire, în zona de retragere de la aliniament, nu se permit scări de acces monumentale sau care ies din gabaritul construcției.

Socul construcțiilor va avea max. 1,0 m înălțime, pentru a permite iluminarea/ventilarea eventualelor subsoluri. Nu se admit elementele decorative tip coloană.

Acoperișul va fi tip șarpantă, de preferință acoperișul în două sau patru ape, prevăzute cu parazăpezi în cazul unei distanțe mai mici de 0,60m față de linia de proprietate a streașinii, cu învelitoare din material ceramic, țiglă sau șindrilă.

Sunt admise luminatoare în planul acoperișului sau verticale, pe o suprafață ce nu va depăși cumulativ 1/3 din suprafața pantei sudice a acoperișului. Sunt admise luminatoare în planul acoperișului sau verticale, pe alte orientări ale pantelor șarpantei.

Construcțiile vor păstra raportul plin/gol la fațade existent (1/6) la construcțiile tradiționale. Dacă există pe fațade elemente decorative din ceramică smălțuită, acestea se vor păstra în culoarea naturală, originală.

Pe fațadele vizibile către stradă toate sageacurile și streașinile vor fi orizontale, eventual la nivele diferite, dar nu se admit nealinate.

Suprafața balcoanelor, logiilor clădirilor noi nu va depăși 1/10 din suprafața utilă totală a clădirii, iar cele de pe fațada principală, situate eventual în consolă deasupra domeniului public, nu vor depăși 2,0mp.

Materiale admise: lemn tratat, piatră naturală, tencuieli și zugrăveli decorative moderne, țiglă ceramică, sticlă într-o anumită proporție, etc. Tâmplăria exterioară va fi din lemn, pvc sau aluminiuplacate cu lemn sau care imită lemnul. Se admit și tâmplării din pvc sau aluminiu neplacate cu lemn cu condiția ca la dispunerea lor pe suprafețe mari (pereți vizați sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de "chioșc din termopan".

Colorile admise pentru fațade: din categoria nuanțelor naturale, calde, deschise, pastelate –peste 80% alb în compoziție, fără tonuri stridente, de exemplu: alb, bej, crem, gri deschis, gălbui,cafeniu, alte asemenea, iar pentru învelitori se admit doar: maro, roșcat închis, cărămiziu închis.

Nu se admit construcții care prin gabarit ies din scara cadrului natural și construit înconjurător. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare, suprafețe mari vitrate pe fațade. Sunt interzise materialele stălucitoare sau în culori stridente sau impropriei utilizării pe fațade sau acoperiș (tablă strălucitoare, oglinzi, pvc, policarbonat, gresie și faianță de interior, stucaturi din ipsos, etc). Sunt elementele impropriei unei arhitecturi tradiționale. Nu se admit următoarele culori pentru exterior (zugrăveli, tâmplării, decorațiuni, învelitori, etc): albastru, verde aprins, portocaliu, rosu aprins, mov, etc.

Nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație pe fațada principală.

Se interzice dispunerea antenelor tv - satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor tv.

Se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți, antene gsm sau de comunicații speciale în zona centrală a comunei. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei.

Articolul 18 Procentul de ocupare a terenului

POT = 50 % (excepție învățământ – se vor respecta prevederile HG525);

CUT = 1,50 (ACD/mp. teren)

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

VI.1.6. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Articolul 19 Parcaje

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150.00m.

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă gradul de dotare cu parcaje respectă prevederile HGR 525.

Articolul 20 Spații verzi

Se vor menține actualele spații verzi și se vor completa cu aliniamente plantate între trotuare și rigole.

Aliniamentele plantate vor fi conformate și amplasate astfel încât să nu afecteze funcționalitatea căilor de circulație rutieră sau pietonală.

Spatiile verzi din zona centrala pot fi mobilate cu mobilier urban.

Articolul 21 Împrejmuiri

Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maximum 2.00 m , vor avea un soclu opac de circa 0.6 m și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace și vor avea înălțimea de 2.5 m.

Se recomandă ca împrejmuirile noi spre stradă să preia înălțimea și elementele caracteristice ale împrejmuirilor vechi de care se alipesc.

Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc., nu este obligatorie realizarea împrejmuirii în cazul acestor funcțiuni.

VI.2 ZONĂ PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ

cu funcțiunile secundare de teren agricol, instituții și servicii, spații verzi, gospodărire comunală

VI.2.1. CAPITOLUL I - GENERALITĂȚI

Articolul 1

Au fost incluse următoarele U.T.R. – uri:

- UTR nr. 1, UTR nr. 2, UTR nr. 4, UTR nr. 5, UTR nr. 6, UTR nr. 7, UTR nr. 8 - Chisindia
- UTR nr. 1, UTR nr. 6 - Păiușeni

- UTR nr. 1, UTR nr. 3, UTR nr. 4, UTR nr. 5 - Văsoaia

Articolul 2

Funcțiunea dominantă este aceea de zonă pentru locuințe individuale, pe loturi, cu anexele gospodărești specifice mediului rural.

Funcțiunea secundară a acestei zone este de teren arabil – fie din zonele propuse pentru extinderea intravilanului, fie cele reprezentate de curțile generoase ale locuințelor utilizate pentru agricultura, viticultură sau pomicultură.

Funcțiunile complementare sunt de:

- micile servicii de cartier (magazine mixte, cofetarii, frizerie-coafor, farmacie, birouri profesii liberale – notar, etc.), realizate prin refuncționalizarea parțială a clădirilor de locuit, cu acces stradal.
- instituții și servicii (grădiniță, biserică, dispensar etc.) amplasate în construcții realizate special pentru această destinație
- dotări tehnico-edilitare
- căi de comunicație
- ape
- spații verzi – parcuri, agrement, fâșii de protecție
- gospodărire comunală (în UTR 5 Chisindia)

VI.2.2. CAPITOLUL II - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Articolul 3 Utilizări permise

Pe terenuri cu destinația curți construcții:

- locuințe individuale și și anexe gospodărești, de factură tradițională cu maxim S+P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat (în funcție de natura terenului și caracterul construcțiilor învecinate existente)
- dotări comerciale și prestări servicii, de mici dimensiuni, inclusiv mici activități productive tradiționale nepoluante (ateliere manufacturiere) sau agricole de subzistență (viticultură, apicultură, etc.), cabinete medicale individuale, etc.
- loisir de interes local (mici cluburi, sport)
- dotări locale pentru cult, cultură, turism (agroturism) de mici dimensiuni
- se permite desființarea, extinderea, modernizarea, consolidarea și refuncționalizarea construcțiilor existente care se înscriu în utilizările admise: locuințe, anexe gospodărești, dotări și servicii, etc.
- se permite înființarea de noi rețele edilitare și modernizarea rețelelor tehnico edilitare existente, modernizarea drumurilor existente și construirea de noi drumuri, spații verzi plantate, mobilier urban, alei pietonale, trotuare, etc

Pe terenurile cu destinația arabil:

- utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de activități agricole
- locuințe de serviciu – anexe la exploatarea agricolă
- activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale de dimensiuni mici și medii
- platforme parcare angajați
- drumuri de incintă
- activități agricole

Articolul 4 Utilizări permise cu condiții

Pe terenuri cu destinația curți construcții:

- Se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent.
- Dotările comerciale și servicii, inclusiv activitățile productive tradiționale cu condiția să nu depășească 200mp arie construită desfășurată și să nu atragă mai mult de 3 mașini, excepție unitățile de cazare turistice.

- Pensiunile/agropensiunile noi sau conversia locuințelor (totală sau parțială) în spații de cazare pentru turiști să nu depășească o capacitate de maxim 5 camere de cazare și să asigure 1 loc parcare/cameră în incinta proprie.
- în perimetrul sitului Natura 2000 construcțiile vor fi autorizate numai cu avizul autorităților de specialitate competente

Pe terenurile cu destinația arabil:

- unități alimentație publică, cu caracter tradițional, care utilizează produsele cultivate local, în incintă
- dotări comerciale și servicii, destinate exclusiv activităților productive tradiționale cu condiția să nu depășească 200mp arie construită desfășurată și să nu atragă mai mult de 3 mașini
- în perimetrul sitului Natura 2000 construcțiile vor fi autorizate numai cu avizul autorităților de specialitate competente

Articolul 5 Interdicții

Pe terenuri cu destinația curți construcții:

- se interzice epuizarea rezervei de teren a primăriei (dacă există în această zonă) prin admiterea neselectivă a unor funcțiuni inferioare statutului acestei zone.
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale re folosibile;
- stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Pe terenurile cu destinația arabil:

- orice tip de construcție, cu excepția celor admise sau admise cu condiții

VI.2.3. CAPITOLUL III - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 6 Orientarea față de punctele cardinale

Orientarea construcțiilor având ca destinație servicii publice se va face cu respectarea prevederilor HGR 525, în funcție de utilitatea clădirii.

Orientarea construcțiilor pentru locuințe va fi astfel realizată încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure o însorire minimă de 1 1/2 ore/zi la solstițiul de iarnă.

Articolul 7 Amplasarea față de drumurile publice

În zona de protecție a drumurilor publice este permisă autorizarea oricăror construcții și amenajări adiacente drumurilor, cu avizul conform al organelor de specialitate.

În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza, în afara celor menționate la alineatul (1), lucrări de echipare edilitară, mobilier urban, amenajări de spații verzi, cu avizul conform al organelor de specialitate.

În zona de protecție a drumurilor este interzisă autorizarea unor construcții sau amenajări care prin amplasare, conformare sau exploatare afectează negativ desfășurarea traficului rutier sau pietonal.

Articolul 8 Amplasarea față de aliniament

Clădirile se dispun pe aliniament cu excepția celor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 3.00 m;

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 3.00 m pe străzi de categoria III și 5.00 m pe străzi de categoria II și I. Rolul retragerii este de a permite în viitor plantarea corectă a unor arbori în grădina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și a trotuarelor de protecție.

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

Construcțiile se vor amplasa cu retragere de maxim 10,0 m de la aliniament

Pentru toate zonele în cazul amplasării retrase, în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor se permit doar alei de acces și platforme de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament

Construcțiile se vor amplasa funcție de morfologia terenului (ex. terenuri în pantă/teren denivelat)

Articolul 9 Amplasarea în interiorul parcelei

Clădirea construită în regim înșiruit se va alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15.00 m, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi.

În cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 m; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinu.

În cazul clădirilor semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcelă alăturată și se vor retrage față de cealaltă limita la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3.00 metri

În cazul loturilor puțin adânci se acceptă retragerea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.00 m.

Construcțiile se pot dezvolta între limitele laterale ale parcelelor în sistem izolat sau cuplat (în general cu latura scurtă la stradă) sau înșiruit (cu ocupare integrală a frontului la stradă), pe o adâncime de maximum 20 m de la aliniament în cazul amplasării fără retragere de la acesta și până la maxim 30 m de la aliniament în cazul amplasării cu o retragere maximă de 10 m (prin urmare, banda de constructibilitate nu va depăși 20 m).

Se admite dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m de la aliniament doar pentru anexele gospodărești - central sau de-a lungul uneia sau ambelor laturi. În acest caz se vor aplica tipologii precum "L", "U", "C", "T", "O" etc.

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile. Distanța se poate reduce la jumătate dar nu la mai puțin de 3.00 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

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

Articolul 10 Accese carosabile

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces (alee) în partea posterioară a parcelei de minim 2.5 m.

Accesele auto vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții. În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.

Articolul 11 Accese pietonale

Se vor asigura accese pietonale, potrivit importanței, destinației și capacității construcției. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare (rampe/borduri coborâte).

VI.2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

Articolul 12 Racordarea la rețeaua tehnico - edilitară existentă

Autorizarea construcțiilor este permisă numai cu condiția racordării acestora la rețelele edilitare existente în zonă.

Până la realizarea unui sistem de canalizare menajeră în sistem centralizat, construcțiile branșate la rețeaua de alimentare cu apă curentă vor fi autorizate numai cu condiția echipării acestora cu sistem individual de colectare a apelor uzate menajere (rezervor vidanjabil).

Articolul 13 Realizarea de rețele tehnico edilitare

În cazul în care branșarea consumatorilor necesită mărirea capacității sau lungimii rețelelor edilitare acest lucru poate fi făcut cu participarea acestora, parțial sau integral, în baza unor relații contractuale cu Primăria.

Cheltuielile de branșare sau racordare, realizate pe terenurile proprietate privată ale persoanelor juridice sau fizice sunt suportate în întregime de investitor sau beneficiar.

Articolul 14 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Indiferent de sursa de finanțare a lucrărilor de execuție a rețelelor de echipare tehnico - edilitară care au utilitate publică, acestea aparțin domeniului public, dacă legea nu dispune altfel.

VI.2.5. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 15 Parcelare

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului		Dimensiune minimă în alte zone	
	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	200	8	200	8
Cuplat	250	12	300	12
Izolată	250	12	400	14
Parcelă de colț	-	-	Reducere cu 50mp	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia

În zonele cu parcelări existente, executate anterior aprobării prezentului regulament, se va păstra conformarea parcelelor, consacrată de tradiție

Se recomandă ca loturile să respecte sistemul rectangular și dimensiunile minime ale loturilor existente cu excepția zonelor cu rețea stradală neregulată, unde forma loturilor se va adapta la morfologia existentă.

Se recomandă amplasarea construcțiilor aferente instituțiilor și serviciilor publice pe terenuri cu suprafața minimă de 800mp și o deschidere la strada de minim 15.00 metri. Cele două condiții trebuie respectate cumulativ

Articolul 16 Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim de înălțime va fi de S+P+1+M, Hmax cornișă = 7m, Hmax coamă = 11m.

Pot face excepție de la aliniatul anterior bisericile, clopotnițele, turlele, alte asemenea, pentru care nu se prevede o înălțime maximă, dar se recomandă integrarea armonioasă în scara și gabaritul construcțiilor din vecinătate.

Articolul 17 Aspectul exterior al clădirilor

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

Garajele și anexele (grajduri, șuri, atelire, etc.) Vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor perceptibile într-o perspectivă descendentă din împrejurimi.

Volumetria va fi clară, rectangulară, cu goluri verticale sau orizontale repetitive, ancadramente, frontoane, cerdacuri.

În zona accesului în clădire, în zona de retragere de la aliniament, nu se permit scări de acces monumentale sau care ies din gabaritul construcției.

Acoperișul va fi tip șarpantă, de preferință acoperișul în două sau patru ape, prevăzute cu parazăpezi în cazul unei distanțe mai mici de 0,60m față de linia de proprietate a streașinii, cu învelitoare din material ceramic, țiglă sau șindrilă.

Sunt admise luminatoare în planul acoperișului sau verticale, pe o suprafață ce nu va depăși cumulativ 1/3 din suprafața pantei sudice a acoperișului. Sunt admise luminatoare în planul acoperișului sau verticale, pe alte orientări ale pantelor șarpantei.

Construcțiile vor păstra raportul plin/gol la fațade existente (1/6) la construcțiile tradiționale. Dacă există pe fațade elemente decorative din ceramică smălțuită, acestea se vor păstra în culoarea naturală, originală.

Pe fațadele vizibile către stradă toate sageacurile și streașinile vor fi orizontale, eventual la nivele diferite, dar nu se admit nealinate.

Suprafața balcoanelor, logiilor clădirilor noi nu va depăși 1/10 din suprafața utilă totală a clădirii, iar cele de pe fațada principală, situate eventual în consolă deasupra domeniului public, nu vor depăși 2,0mp.

Materiale admise: lemn tratat, piatră naturală, tencuieli și zugrăveli decorative moderne, țiglă ceramică, sticlă într-o anumită proporție, etc. Tâmplăria exterioară va fi din lemn, pvc sau aluminiu placate cu lemn sau care imită lemnul. Se admit și tâmplării din pvc sau aluminiu neplacate cu lemn cu condiția ca la dispunerea lor pe suprafețe mari (pereți vizați sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de "chioșc din termopan".

Culorile admise pentru fațade: din categoria nuanțelor naturale, calde, deschise, pastelate – peste 80% alb în compoziție, fără tonuri stridente, de exemplu: alb, bej, crem, gri deschis, gălbui, cafeniu, alte asemenea, iar pentru învelitori se admit doar: maro, roșcat închis, cărămiziu închis.

Nu se admit construcții care prin gabarit ies din scara cadrului natural și construit înconjurător. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare, suprafețe mari vitrate pe fațade. Sunt interzise materialele stălucitoare sau în culori stridente sau impropriei utilizării pe fațade sau acoperiș (tablă strălucitoare, oglinzi, pvc, policarbonat, gresie și faianță de interior, stucaturi din ipsos, etc). Sunt elementele impropriei unei arhitecturi tradiționale. Nu se admit următoarele culori pentru exterior (zugrăveli, tâmplării, decorațiuni, învelitori, etc): albastru, verde aprins, portocaliu, rosu aprins, mov, etc.

Nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație pe fațada principală.

Se interzice dispunerea antenelor tv - satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor tv;

Articolul 18 Procentul de ocupare a terenului

Locuințe - POT (maxim) = 35%

- CUT (maxim) = 0,90 (ACD/mp teren)

Locuințe cu funcțiuni complementare - POT (maxim) = 30%

- CUT (maxim) = 0,60 (ACD/mp teren)

Instituții și servicii - POT (maxim) = 40% (excepție învățământ, unde se vor respecta prevederile HG525)

- CUT (maxim) = 1,20 (ACD/mp teren)

VI.2.6. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Articolul 19 Parcaje

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă gradul de dotare cu parcaje respectă prevederile HGR 525.

Se admite realizarea de parcaje, pentru unitățile de utilitate publică, amplasate pe terenuri aparținând domeniului public, cu acordul proprietarului de teren.

Autorizarea construcțiilor de locuințe este condiționată de asigurarea numărului normat de parcaje în interiorul parcelei.

Articolul 20 Spații verzi

Se vor menține actualele spații verzi și se vor completa cu aliniamente plantate între trotuare și rigole.

Aliniamentele plantate vor fi conformate și amplasate astfel încât să nu afecteze funcționalitatea căilor de circulație rutieră sau pietonală.

Spatiile verzi din zona centrala pot fi mobilate cu mobilier urban.

Articolul 21 Împrejmuiri

Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maximum 2.00 m , vor avea un soclu opac de circa 0.6 m și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace și vor avea înălțimea de 2.5 m;

Se recomandă ca împrejmuirile noi spre stradă să preia înălțimea și elementele caracteristice ale împrejmuirilor vechi de care se alipesc

Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc., nu este obligatorie realizarea împrejmuirii în cazul acestor funcțiuni.

VI.3 ZONĂ PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ ÎN TRUPURILE IZOLATE cu funcțiunea secundară de teren agricol

VI.3.1. CAPITOLUL I - GENERALITĂȚI

Articolul 1

Au fost incluse următoarele U.T.R. – uri:

- UTR nr. 1, UTR nr. 3, UTR nr. 4, UTR nr. 5, UTR nr. 6 – Trupuri izolate Chisindia
- UTR nr. 1, UTR nr. 4, UTR nr. 5, UTR nr. 6 – Trupuri izolate Văsoaia

Articolul 2

Funcțiunea dominantă este aceea de zonă pentru locuințe individuale, pe loturi, cu anexele gospodărești specifice mediului rural.

Funcțiunea secundară a acestei zone este de teren arabil – fie din zonele propuse pentru extinderea intravilanului, fie cele reprezentate de curțile generoase ale locuințelor utilizate pentru agricultura, viticultură sau pomicultură.

VI.3.2. CAPITOLUL II - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Articolul 3 Utilizări permise

Pe terenurile cu destinația curți construcții:

- locuințe individuale și și anexe gospodărești, de factură tradițională cu maxim S+P+1 niveluri în regim de construire izolat
- dotări comerciale și prestări servicii, de mici dimensiuni, inclusiv mici activități productive tradiționale nepoluante (ateliere manufacturiere) sau agricole de subzistență (viticultură, apicultură, etc.), cabinete medicale individuale, etc.
- loisir de interes local (mici cluburi, sport)
- dotări locale pentru, turism (agroturism) de mici dimensiuni
- se permite desființarea, extinderea, modernizarea, consolidarea și refuncționalizarea construcțiilor existente care se înscriu în utilizările admise: locuințe, anexe gospodărești, dotări și servicii, etc.
- se permite înființarea de noi rețele edilitare și modernizarea rețelelor tehnico edilitare existente, modernizarea drumurilor existente și construirea de noi drumuri, spații verzi plantate, mobilier urban, alei pietonale, trotuare, etc

Pe terenurile cu destinația arabil:

- utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de activități agricole
- locuințe de serviciu – anexe la exploatarea agricolă
- activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale de dimensiuni mici și medii
- platforme parcare angajați
- drumuri de incintă
- activități agricole

Articolul 4 Utilizări permise cu condiții

Pe terenurile cu destinația curți construcții:

- Se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent.
- Dotările comerciale și servicii, inclusiv activitățile productive tradiționale cu condiția să nu depășească 200mp arie construită desfășurată și să nu atragă mai mult de 3 mașini, excepție unitățile de cazare turistice.
- Pensiunile/agropensiunile, hanurile, motelurile noi sau conversia locuințelor (totală sau parțială) în spații de cazare pentru turiști să nu depășească o capacitate de maxim 10 camere de cazare și să asigure 1 loc parcare/cameră în incinta proprie.
- în perimetrul sitului Natura 2000 construcțiile vor fi autorizate numai cu avizul autorităților de specialitate competente

Pe terenurile cu destinația arabil:

- unități alimentație publică, cu caracter tradițional, care utilizează produsele cultivate local, în incintă
- Pensiunile/agropensiunile, hanurile, motelurile noi sau conversia locuințelor (totală sau parțială) în spații de cazare pentru turiști să nu depășească o capacitate de maxim 5 camere de cazare și să asigure 1 loc parcare/cameră în incinta proprie.
- dotări comerciale și servicii, destinate exclusiv activităților productive tradiționale cu condiția să nu depășească 200mp arie construită desfășurată și să nu atragă mai mult de 3 mașini
- în perimetrul sitului Natura 2000 construcțiile vor fi autorizate numai cu avizul autorităților de specialitate competente

Articolul 5 Interdicții

Pe terenurile cu destinația curți construcții:

- se interzice epuizarea rezervei de teren a primăriei (dacă există în această zonă) prin admiterea neselectivă a unor funcțiuni inferioare statutului acestei zone.
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale re folosibile;
- stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Pe terenurile cu destinația arabil:

- orice tip de construcție, cu excepția celor admise sau admise cu condiții

VI.3.3. CAPITOLUL III - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 6 Orientarea față de punctele cardinale

Orientarea construcțiilor având ca destinație servicii publice se va face cu respectarea prevederilor HGR 525, în funcție de utilitatea clădirii.

Orientarea construcțiilor pentru locuințe va fi astfel realizată încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure o însorire minimă de 1 1/2 ore/zi la solstițiul de iarnă.

Articolul 7 Amplasarea față de drumurile publice

În zona de protecție a drumurilor publice este permisă autorizarea oricăror construcții și amenajări adiacente drumurilor, cu avizul conform al organelor de specialitate.

În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza, în afara celor menționate la aliniatul (1), lucrări de echipare edilitară, mobilier urban, amenajări de spații verzi, cu avizul conform al organelor de specialitate.

În zona de protecție a drumurilor este interzisă autorizarea unor construcții sau amenajări care prin amplasare, conformare sau exploatare afectează negativ desfășurarea traficului rutier sau pietonal.

Articolul 8 Amplasarea față de aliniament

Clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5.00m pentru a permite în viitor plantarea corectă a unor arbori în gradina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și a trotuarelor de protecție. Retragera maximă de la aliniament este de 10,00m.

Pentru toate zonele în cazul amplasării retrase, în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor se permit doar alei de acces și platforme de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament

Construcțiile se vor amplasa funcție de morfologia terenului (ex. terenuri în pantă/teren denivelat)

Articolul 9 Amplasarea în interiorul parcelei

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3.00 metri

În cazul loturilor puțin adânci se acceptă retragerea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.00 m.

Construcțiile se pot dezvolta între limitele laterale ale parcelelor în sistem izolat (în general cu latura scurtă la stradă), pe o adâncime de maximum 30 m de la aliniament în cazul amplasării fără retragere de la acesta și până la maxim 40 m de la aliniament în cazul amplasării cu o retragere maximă de 10 m (prin urmare, banda de construibilitate nu va depăși 30 m).

Se admite dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m de la aliniament doar pentru anexele gospodărești - central sau de-a lungul uneia sau ambelor laturi. În acest caz se vor aplica tipologii precum "L", "U", "C", "T", "O" etc.

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile. Distanța se poate reduce la jumătate dar nu la mai puțin de 3.00 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

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

Articolul 10 Accese carosabile

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Accesele auto vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții. În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.

Articolul 11 Accese pietonale

Se vor asigura accese pietonale, potrivit importanței, destinației și capacității construcției. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare (rampe/borduri coborâte).

VI.3.4. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

Articolul 12 Racordarea la rețeaua tehnico - edilitară existentă

Autorizarea construcțiilor este permisă numai cu condiția racordării acestora la rețelele edilitare existente în zonă.

Până la realizarea unui sistem de canalizare menajeră în sistem centralizat, construcțiile branșate la rețeaua de alimentare cu apă curentă vor fi autorizate numai cu condiția echipării acestora cu sistem individual de colectare a apelor uzate menajere (rezervor vidanjabil).

Articolul 13 Realizarea de rețele tehnico edilitare

În cazul în care branșarea consumatorilor necesită mărirea capacității sau lungimii rețelelor edilitare acest lucru poate fi făcut cu participarea acestora, parțial sau integral, în baza unor relații contractuale cu Primăria.

Cheltuielile de branșare sau racordare, realizate pe terenurile proprietate privată ale persoanelor juridice sau fizice sunt suportate în întregime de investitor sau beneficiar.

Articolul 14 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Indiferent de sursa de finanțare a lucrărilor de execuție a rețelelor de echipare tehnico - edilitară care au utilitate publică, acestea aparțin domeniului public, dacă legea nu dispune altfel.

VI.3.5. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 15 Parcelare

Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia

În zonele cu parcelări existente, executate anterior aprobării prezentului regulament, se va păstra conformarea parcelelor, consacrată de tradiție

Se recomandă ca loturile să respecte sistemul rectangular și dimensiunile minime ale loturilor existente cu excepția zonelor cu rețea stradală neregulată, unde forma loturilor se va adapta la morfologia existentă.

Articolul 16 Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim de înălțime va fi de S+P+1, Hmax cornișă = 6m, Hmax coamă = 10m, în cazul terenurilor curți construcții.

Regimul maxim de înălțime va fi de S+P+M, Hmax cornișă = 4m, Hmax coamă = 8m, în cazul terenurilor agricole, fiind acceptate înălțimi mai mari în cazul dotărilor tehnologice.

Articolul 17 Aspectul exterior al clădirilor

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

Garajele și anexele (grajduri, șuri, atelire, etc.) Vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor perceptibile într-o perspectivă descendentă din împrejurimi.

Volumetria va fi clară, rectangulară, cu goluri verticale sau orizontale repetitive, ancadramente, frontoane, cerdacuri.

În zona accesului în clădire, în zona de retragere de la aliniament, nu se permit scări de acces monumentale sau care ies din gabaritul construcției.

Acoperișul va fi tip șarpantă, de preferință acoperișul în două sau patru ape, prevăzute cu parazăpezi în cazul unei distanțe mai mici de 0,60m față de linia de proprietate a streașinii, cu învelitoare din material ceramic, țiglă sau șindrilă.

Sunt admise luminatoare în planul acoperișului sau verticale, pe o suprafață ce nu va depăși cumulativ 1/3 din suprafața pantei sudice a acoperișului. Sunt admise luminatoare în planul acoperișului sau verticale, pe alte orientări ale pantelor șarpantei.

Construcțiile vor păstra raportul plin/gol la fațade existent (1/6) la construcțiile tradiționale. Dacă există pe fațade elemente decorative din ceramică smălțuită, acestea se vor păstra în culoarea naturală, originală.

Pe fațadele vizibile către stradă toate sageacurile și streașinile vor fi orizontale, eventual la nivele diferite, dar nu se admit nealinate.

Suprafața balcoanelor, logiilor clădirilor noi nu va depăși 1/10 din suprafața utilă totală a clădirii, iar cele de pe fațada principală, situate eventual în consolă deasupra domeniului public, nu vor depăși 2,0mp.

Materiale admise: lemn tratat, piatră naturală, tencuieli și zugrăveli decorative moderne, țiglă ceramică, sticlă într-o anumită proporție, etc. Tâmplăria exterioară va fi din lemn, pvc sau aluminiu placate cu lemn sau care imită lemnul. Se admit și tâmplării din pvc sau aluminiu neplacate cu lemn cu condiția ca la dispunerea lor pe suprafețe mari (pereți vizați sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de "chioșc din termopan".

Culorile admise pentru fațade: din categoria nuanțelor naturale, calde, deschise, pastelate –peste 80% alb în compoziție, fără tonuri stridente, de exemplu: alb, bej, crem, gri deschis, gălbui,cafeniu, alte asemenea, iar pentru învelitori se admit doar: maro, roșcat închis, cărămiziu închis.

Nu se admit construcții care prin gabarit ies din scara cadrului natural și construit înconjurător. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare, suprafețe mari vitrate pe fațade. Sunt interzise materialele stălucitoare sau în culori stridente sau impropriei utilizării pe fațade sau acoperiș (tablă strălucitoare, oglinzi, pvc, policarbonat, gresie și faianță de interior, stucaturi din ipsos, etc). Nu se admit următoarele culori pentru exterior (zugrăveli, tâmplării, decorațiuni, învelitori, etc): albastru, verde aprins, portocaliu, rosu aprins, mov, etc.

Nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație pe fațada principală.

Se interzice dispunerea antenelor tv - satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor tv;

Articolul 18 Procentul de ocupare a terenului

Locuințe - POT (maxim) = 35%

- CUT (maxim) = 0,90 (ACD/mp teren)

Teren agricol - POT (maxim) = 15%

- CUT (maxim) = 0,40 (ACD/mp teren)

VI.3.6. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Articolul 19 Parcaje

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă gradul de dotare cu parcaje respectă prevederile HGR 525.

Autorizarea construcțiilor de locuințe este condiționată de asigurarea numărului normal de parcaje în interiorul parcelei.

Articolul 20 Spații verzi

Se vor menține actualele spații verzi și se vor completa cu aliniamente plantate între trotuare și rigole.

Aliniamentele plantate vor fi conformate și amplasate astfel încât să nu afecteze funcționalitatea căilor de circulație rutieră sau pietonală.

Toate plantațiile existente, vegetația care nu se defrișează, va constitui zonă verde aferentă obiectivelor propuse. Orice intervenție ulterioară pentru diminuarea acestor suprafețe sau tăierea copacilor este interzisă.

Articolul 21 Împrejmuiri

Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maximum 2.00 m , vor avea un soclu opac de circa 0.6 m și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace și vor avea înălțimea de 2.5 m;

Se recomandă ca împrejmuirile noi spre stradă să preia înălțimea și elementele caracteristice ale împrejmuirilor vechi de care se alipesc

Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă

VI.4 ZONĂ PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ cu funcțiunile secundare de teren agricol, pășune împădurită

VI.4.1. CAPITOLUL I - GENERALITĂȚI

Articolul 1

Au fost incluse următoarele U.T.R. – uri:

- UTR nr. 2, UTR nr. 4, UTR nr. 5 - Păiușeni

Articolul 2

Funcțiunea dominantă este aceea de zonă pentru locuințe individuale, pe loturi, cu anexele gospodărești specifice mediului rural.

Funcțiunile secundare a acestei zone sunt de

- teren arabil – fie din zonele propuse pentru extinderea intravilanului, fie cele reprezentate de curțile generoase ale locuințelor utilizate pentru agricultura, viticultură sau pomicultură.
- Pășune împădurită

VI.4.2. CAPITOLUL II - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Articolul 3 Utilizări permise

Pe terenuri cu destinația curți construcții:

- locuințe individuale și și anexe gospodărești, de factură tradițională cu maxim S+P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat (în funcție de natura terenului și caracterul construcțiilor învecinate existente)
- dotări comerciale și prestări servicii, de mici dimensiuni, inclusiv mici activități productive tradiționale nepoluante (ateliere manufacturiere) sau agricole de subzistență (viticultură, apicultură, etc.), cabinete medicale individuale, etc.
- loisir de interes local (mici cluburi, sport)
- dotări locale pentru cult, cultură, turism (agroturism) de mici dimensiuni
- se permite desființarea, extinderea, modernizarea, consolidarea și refuncționalizarea construcțiilor existente care se înscriu în utilizările admise: locuințe, anexe gospodărești, dotări și servicii, etc.
- se permite înființarea de noi rețele edilitare și modernizarea rețelelor tehnico edilitare existente, modernizarea drumurilor existente și construirea de noi drumuri, spații verzi plantate, mobilier urban, alei pietonale, trotuare, etc

Pe terenurile cu destinația arabil:

- utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de activități agricole
- locuințe de serviciu – anexe la exploatarea agricolă
- activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale de dimensiuni mici și medii
- platforme parcare angajați
- drumuri de incintă
- activități agricole

Pe terenurile pășune împădurită:

- Lucrări de utilitate publică de interes național sau local prevăzute de legea nr. 26/1996 - Codul silvic (cu modificările ulterioare).

Articolul 4 Utilizări permise cu condiții

Pe terenuri cu destinația curți construcții:

- Se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent.
- Dotările comerciale și servicii, inclusiv activitățile productive tradiționale cu condiția să nu depășească 200mp arie construită desfășurată și să nu atragă mai mult de 3 mașini, excepție unitățile de cazare turistice.
- Pensiunile/agropensiunile noi sau conversia locuințelor (totală sau parțială) în spații de cazare pentru turiști să nu depășească o capacitate de maxim 5 camere de cazare și să asigure 1 loc parcare/cameră în incinta proprie.
- în perimetrul sitului Natura 2000 construcțiile vor fi autorizate numai cu avizul autorităților de specialitate competente

Pe terenurile cu destinația arabil:

- unități alimentație publică, cu caracter tradițional, care utilizează produsele cultivate local, în incintă
- dotări comerciale și servicii, destinate exclusiv activităților productive tradiționale cu condiția să nu depășească 200mp arie construită desfășurată și să nu atragă mai mult de 3 mașini
- în perimetrul sitului Natura 2000 construcțiile vor fi autorizate numai cu avizul autorităților de specialitate competente

Pe terenurile pășune împădurită:

- Construcții și amenajări specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri și căi ferate forestiere, fazănării, păstrării etc).
- în perimetrul sitului Natura 2000 construcțiile vor fi autorizate numai cu avizul autorităților de specialitate competente

Articolul 5 Interdicții

Pe terenuri cu destinația curți construcții:

- se interzice epuizarea rezervei de teren a primăriei (dacă există în această zonă) prin admiterea neselectivă a unor funcțiuni inferioare statutului acestei zone.
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale re folosibile;
- stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Pe terenurile cu destinația arabil:

- orice tip de construcție, cu excepția celor admise sau admise cu condiții

Pe terenurile pășune împădurită:

- orice tip de construcție, cu excepția celor admise sau admise cu condiții

VI.4.3. CAPITOLUL III - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 6 Orientarea față de punctele cardinale

Orientarea construcțiilor pentru locuințe va fi astfel realizată încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure o însorire minimă de 1 1/2 ore/zi la solstițiul de iarnă.

Articolul 7 Amplasarea față de drumurile publice

În zona de protecție a drumurilor publice este permisă autorizarea oricăror construcții și amenajări adiacente drumurilor, cu avizul conform al organelor de specialitate.

În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza, în afara celor menționate la alineatul (1), lucrări de echipare edilitară, mobilier urban, amenajări de spații verzi, cu avizul conform al organelor de specialitate.

În zona de protecție a drumurilor este interzisă autorizarea unor construcții sau amenajări care prin amplasare, conformare sau exploatare afectează negativ desfășurarea traficului rutier sau pietonal.

Articolul 8 Amplasarea față de aliniament

Clădirile se dispun pe aliniament cu excepția celor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 3.00 m;

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 3.00 m pe străzi de categoria III și 5.00 m pe străzi de categoria II și I. Rolul retragerii este de a permite în viitor plantarea corectă a unor arbori în gradina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și a trotuarelor de protecție.

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

Construcțiile se vor amplasa cu retragere de maxim 10,0 m de la aliniament

Pentru toate zonele în cazul amplasării retrase, în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor se permit doar alei de acces și platforme de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament

Construcțiile se vor amplasa funcție de morfologia terenului (ex. terenuri în pantă/teren denivelat)

Articolul 9 Amplasarea în interiorul parcelei

Clădirea construită în regim înșiruit se va alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15.00 m, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi.

În cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 m; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinu.

În cazul clădirilor semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcelă alăturată și se vor retrage față de cealaltă limita la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3.00 metri

În cazul loturilor puțin adânci se acceptă retragerea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.00 m.

Construcțiile se pot dezvolta între limitele laterale ale parcelelor în sistem izolat sau cuplat (în general cu latura scurtă la stradă) sau înșiruit (cu ocupare integrală a frontului la stradă), pe o adâncime de maximum 20 m de la aliniament în cazul amplasării fără retragere de la acesta și până la maxim 30 m de la aliniament în cazul amplasării cu o retragere maximă de 10 m (prin urmare, banda de constructibilitate nu va depăși 20 m).

Se admite dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m de la aliniament doar pentru anexele gospodărești - central sau de-a lungul uneia sau ambelor laturi. În acest caz se vor aplica tipologii precum "L", "U", "C", "T", "O" etc.

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile. Distanța se poate reduce la jumătate dar nu la mai puțin de 3.00 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

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

Articolul 10 Accese carosabile

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces (alee) în partea posterioară a parcelei de minim 2.5 m.

Accesele auto vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții. În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.

Articolul 11 Accese pietonale

Se vor asigura accese pietonale, potrivit importanței, destinației și capacității construcției. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare (rampe/borduri coborâte).

VI.4.4. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

Articolul 12 Racordarea la rețeaua tehnico - edilitară existentă

Autorizarea construcțiilor este permisă numai cu condiția racordării acestora la rețelele edilitare existente în zonă.

Până la realizarea unui sistem de canalizare menajeră în sistem centralizat, construcțiile branșate la rețeaua de alimentare cu apă curentă vor fi autorizate numai cu condiția echipării acestora cu sistem individual de colectare a apelor uzate menajere (rezervor vidanjabil).

Articolul 13 Realizarea de rețele tehnico edilitare

În cazul în care branșarea consumatorilor necesită mărirea capacității sau lungimii rețelelor edilitare acest lucru poate fi făcut cu participarea acestora, parțial sau integral, în baza unor relații contractuale cu Primăria.

Cheltuielile de branșare sau racordare, realizate pe terenurile proprietate privată ale persoanelor juridice sau fizice sunt suportate în întregime de investitor sau beneficiar.

Articolul 14 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Indiferent de sursa de finanțare a lucrărilor de execuție a rețelelor de echipare tehnico - edilitară care au utilitate publică, acestea aparțin domeniului public, dacă legea nu dispune altfel.

VI.4.5. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 15 Parcelare

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului		Dimensiune minimă în alte zone	
	Suprafața mp.	Front m.	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	200	8	200	8
Cuplat	250	12	300	12
Izolat	250	12	400	14
Parcelă de colț	-	-	Reducere cu 50mp	Reducere front cu 25% pentru fiecare față

Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia

În zonele cu parcelări existente, executate anterior aprobării prezentului regulament, se va păstra conformarea parcelelor, consacrată de tradiție

Se recomandă ca loturile să respecte sistemul rectangular și dimensiunile minime ale loturilor existente cu excepția zonelor cu rețea stradală neregulată, unde forma loturilor se va adapta la morfologia existentă.

Articolul 16 Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim de înălțime va fi de S+P+1, Hmax cornișă = 6m, Hmax coamă = 10m, în cazul terenurilor curți construcții.

Regimul maxim de înălțime va fi de S+P+M, Hmax cornișă = 4m, Hmax coamă = 8m, în cazul terenurilor agricole, fiind acceptate înălțimi mai mari în cazul dotărilor tehnologice.

Regimul maxim de înălțime va fi de P+M, Hmax cornișă = 4m, Hmax coamă = 8m, în cazul pășunilor împădurite.

Articolul 17 Aspectul exterior al clădirilor

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

Garajele și anexele (grajduri, șuri, atelire, etc.) Vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor perceptibile într-o perspectivă descendentă din împrejurimi.

Volumetria va fi clară, rectangulară, cu goluri verticale sau orizontale repetitive, ancadramente, frontoane, cerdacuri.

În zona accesului în clădire, în zona de retragere de la aliniament, nu se permit scări de acces monumentale sau care ies din gabaritul construcției.

Acoperișul va fi tip șarpantă, de preferință acoperișul în două sau patru ape, prevăzute cu parazăpezi în cazul unei distanțe mai mici de 0,60m față de linia de proprietate a streașinii, cu învelitoare din material ceramic, țiglă sau șindrilă.

Sunt admise luminatoare în planul acoperișului sau verticale, pe o suprafață ce nu va depăși cumulativ 1/3 din suprafața pantei sudice a acoperișului. Sunt admise luminatoare în planul acoperișului sau verticale, pe alte orientări ale pantelor șarpantei.

Construcțiile vor păstra raportul plin/gol la fațade existente (1/6) la construcțiile tradiționale. Dacă există pe fațade elemente decorative din ceramică smălțuită, acestea se vor păstra în culoarea naturală, originală.

Pe fațadele vizibile către stradă toate sageacurile și streășinile vor fi orizontale, eventual la nivele diferite, dar nu se admit nealinate.

Suprafața balcoanelor, logiilor clădirilor noi nu va depăși 1/10 din suprafața utilă totală a clădirii, iar cele de pe fațada principală, situate eventual în consolă deasupra domeniului public, nu vor depăși 2,0mp.

Materiale admise: lemn tratat, piatră naturală, tencuieli și zugrăveli decorative moderne, țiglă ceramică, sticlă într-o anumită proporție, etc. Tâmplăria exterioară va fi din lemn, pvc sau aluminiu placate cu lemn sau care imită lemnul. Se admit și tâmplării din pvc sau aluminiu neplacate cu lemn cu condiția ca la dispunerea lor pe suprafețe mari (pereți vizați sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de "chioșc din termopan".

Culorile admise pentru fațade: din categoria nuanțelor naturale, calde, deschise, pastelate – peste 80% alb în compoziție, fără tonuri stridente, de exemplu: alb, bej, crem, gri deschis, gălbui, cafeniu, alte asemenea, iar pentru învelitori se admit doar: maro, roșcat închis, cărămiziu închis.

Nu se admit construcții care prin gabarit ies din scara cadrului natural și construit înconjurător. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare, suprafețe mari vitrate pe fațade. Sunt interzise materialele strălucitoare sau în culori stridente sau impropriei utilizării pe fațade sau acoperiș (tablă strălucitoare, oglinzi, pvc, policarbonat, gresie și faianță de interior, stucaturi din ipsos, etc). Sunt elementele impropriei unei arhitecturi tradiționale. Nu se admit următoarele culori pentru exterior (zugrăveli, tâmplării, decorațiuni, învelitori, etc): albastru, verde aprins, portocaliu, rosu aprins, mov, etc.

Nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație pe fațada principală.

Se interzice dispunerea antenelor tv - satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor tv;

Articolul 18 Procentul de ocupare a terenului

Locuințe - POT (maxim) = 35%

- CUT (maxim) = 0,90 (ACD/mp teren)

Teren agricol - POT (maxim) = 15%

- CUT (maxim) = 0,40 (ACD/mp teren)

Pășune împădurită - POT (maxim) = 10% (excepție învățământ, unde se vor respecta prevederile HG525)

- CUT (maxim) = 0,20 (ACD/mp teren)

VI.4.6. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Articolul 19 Parcaje

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă gradul de dotare cu parcaje respectă prevederile HGR 525.

Se admite realizarea de parcaje, pentru unitățile de utilitate publică, amplasate pe terenuri aparținând domeniului public, cu acordul proprietarului de teren.

Autorizarea construcțiilor de locuințe este condiționată de asigurarea numărului normat de parcaje în interiorul parcelei.

Articolul 20 Spații verzi

Se vor menține actualele spații verzi și se vor completa cu aliniamente plantate între trotuare și rigole.

Aliniamentele plantate vor fi conformate și amplasate astfel încât să nu afecteze funcționalitatea căilor de circulație rutieră sau pietonală.

Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți 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 10 arbori în perimetrul propriu sau în alte spații plantate publice din proximitate.

Articolul 21 Împrejmuiri

Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maximum 2.00 m , vor avea un soclu opac de circa 0.6 m și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace și vor avea înălțimea de 2.5 m;

Se recomandă ca împrejurimile noi spre stradă să preia înălțimea și elementele caracteristice ale împrejurimilor vechi de care se alipesc.

VI.5 ZONĂ PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ ÎN TRUPURI IZOLATE cu funcțiunile secundare de teren agricol, pășune împădurită

VI.5.1. CAPITOLUL I - GENERALITĂȚI

Articolul 1

Au fost incluse următoarele U.T.R. – uri:

- UTR nr. 2, UTR nr. 3 – Trupuri izolate Văsoaia

Articolul 2

Funcțiunea dominantă este aceea de zonă pentru locuințe individuale, pe loturi, cu anexele gospodărești specifice mediului rural.

Funcțiunile secundare a acestei zone sunt de

- teren arabil – fie din zonele propuse pentru extinderea intravilanului, fie cele reprezentate de curțile generoase ale locuințelor utilizate pentru agricultura, viticultura sau pomicultura.
- Pășune împădurită.

VI.5.2. CAPITOLUL II - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Articolul 3 Utilizări permise

Pe terenurile cu destinația curți construcții:

- locuințe individuale și și anexe gospodărești, de factură tradițională cu maxim S+P+1 niveluri în regim de construire izolat
- dotări comerciale și prestări servicii, de mici dimensiuni, inclusiv mici activități productive tradiționale nepoluante (ateliere manufacturiere) sau agricole de subzistență (viticultură, apicultură, etc.), cabinete medicale individuale, etc.
- loisir de interes local (mici cluburi, sport)
- dotări locale pentru, turism (agroturism) de mici dimensiuni
- se permite desființarea, extinderea, modernizarea, consolidarea și refuncționalizarea construcțiilor existente care se înscriu în utilizările admise: locuințe, anexe gospodărești, dotări și servicii, etc.
- se permite înființarea de noi rețele edilitare și modernizarea rețelelor tehnico edilitare existente, modernizarea drumurilor existente și construirea de noi drumuri, spații verzi plantate, mobilier urban, alei pietonale, trotuare, etc

Pe terenurile cu destinația arabil:

- utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de activități agricole
- locuințe de serviciu – anexe la exploatarea agricolă
- activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale de dimensiuni mici și medii
- platforme parcare angajați
- drumuri de incintă
- activități agricole

Pe terenurile pășune împădurită:

- Lucrări de utilitate publică de interes național sau local prevăzute de legea nr. 26/1996 - Codul silvic (cu modificările ulterioare).

Articolul 4 Utilizări permise cu condiții

Pe terenurile cu destinația curți construcții:

- Se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent.

- Dotările comerciale și servicii, inclusiv activitățile productive tradiționale cu condiția să nu depășească 200mp arie construită desfășurată și să nu atragă mai mult de 3 mașini, excepție unitățile de cazare turistice.
- Pensiuile/agropensiunile, hanurile, motelurile noi sau conversia locuințelor (totală sau parțială) în spații de cazare pentru turiști să nu depășească o capacitate de maxim 10 camere de cazare și să asigure 1 loc parcare/cameră în incinta proprie.
- în perimetrul sitului Natura 2000 construcțiile vor fi autorizate numai cu avizul autorităților de specialitate competente

Pe terenurile cu destinația arabil:

- unități alimentație publică, cu caracter tradițional, care utilizează produsele cultivate local, în incintă
- Pensiuile/agropensiunile, hanurile, motelurile noi sau conversia locuințelor (totală sau parțială) în spații de cazare pentru turiști să nu depășească o capacitate de maxim 5 camere de cazare și să asigure 1 loc parcare/cameră în incinta proprie.
- dotări comerciale și servicii, destinate exclusiv activităților productive tradiționale cu condiția să nu depășească 200mp arie construită desfășurată și să nu atragă mai mult de 3 mașini
- în perimetrul sitului Natura 2000 construcțiile vor fi autorizate numai cu avizul autorităților de specialitate competente

Pe terenurile pășune împădurită:

- Construcții și amenajări specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri și căi ferate forestiere, fazănării, păstrării etc).
- în perimetrul sitului Natura 2000 construcțiile vor fi autorizate numai cu avizul autorităților de specialitate competente

Articolul 5 Interdicții

Pe terenurile cu destinația curți construcții:

- se interzice epuizarea rezervei de teren a primăriei (dacă există în această zonă) prin admiterea neselectivă a unor funcțiuni inferioare statutului acestei zone.
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale re folosibile;
- stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Pe terenurile cu destinația arabil:

- orice tip de construcție, cu excepția celor admise sau admise cu condiții

Pe terenurile pășune împădurită:

- orice tip de construcție, cu excepția celor admise sau admise cu condiții

VI.5.3. CAPITOLUL III - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 6 Orientarea față de punctele cardinale

Orientarea construcțiilor având ca destinație servicii publice se va face cu respectarea prevederilor HGR 525, în funcție de utilitatea clădirii.

Orientarea construcțiilor pentru locuințe va fi astfel realizată încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure o însorire minimă de 1 1/2 ore/zi la solstițiul de iarnă.

Articolul 7 Amplasarea față de drumurile publice

În zona de protecție a drumurilor publice este permisă autorizarea oricăror construcții și amenajări adiacente drumurilor, cu avizul conform al organelor de specialitate.

În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza, în afara celor menționate la aliniatul (1), lucrări de echipare edilitară, mobilier urban, amenajări de spații verzi, cu avizul conform al organelor de specialitate.

În zona de protecție a drumurilor este interzisă autorizarea unor construcții sau amenajări care prin amplasare, conformare sau exploatare afectează negativ desfășurarea traficului rutier sau pietonal.

Articolul 8 Amplasarea față de aliniament

Clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5.00m pentru a permite în viitor plantarea corectă a unor arbori în gradina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și a trotuarelor de protecție. Retragerea maximă de la aliniament este de 10,00m.

Pentru toate zonele în cazul amplasării retrase, în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor se permit doar alei de acces și platforme de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament

Construcțiile se vor amplasa funcție de morfologia terenului (ex. terenuri în pantă/teren denivelat)

Articolul 9 Amplasarea în interiorul parcelei

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe dar nu cu mai puțin de 3.00 metri

În cazul loturilor puțin adânci se acceptă retragerea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.00 m.

Construcțiile se pot dezvolta între limitele laterale ale parcelelor în sistem izolat (în general cu latura scurtă la stradă), pe o adâncime de maximum 30 m de la aliniament în cazul amplasării fără retragere de la acesta și până la maxim 40 m de la aliniament în cazul amplasării cu o retragere maximă de 10 m (prin urmare, banda de constructibilitate nu va depăși 30 m).

Se admite dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m de la aliniament doar pentru anexele gospodărești - central sau de-a lungul uneia sau ambelor laturi. În acest caz se vor aplica tipologii precum "L", "U", "C", "T", "O" etc.

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile. Distanța se poate reduce la jumătate dar nu la mai puțin de 3.00 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

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

Articolul 10 Accese carosabile

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Accesele auto vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții. În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.

Articolul 11 Accese pietonale

Se vor asigura accese pietonale, potrivit importanței, destinației și capacității construcției. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare (rampe/borduri coborâte).

VI.5.4. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

Articolul 12 Racordarea la rețeaua tehnico - edilitară existentă

Autorizarea construcțiilor este permisă numai cu condiția racordării acestora la rețelele edilitare existente în zonă.

Până la realizarea unui sistem de canalizare menajeră în sistem centralizat, construcțiile branșate la rețeaua de alimentare cu apă curentă vor fi autorizate numai cu condiția echipării acestora cu sistem individual de colectare a apelor uzate menajere (rezervor vidanjabil).

Articolul 13 Realizarea de rețele tehnico edilitare

În cazul în care branșarea consumatorilor necesită mărirea capacității sau lungimii rețelelor edilitare acest lucru poate fi făcut cu participarea acestora, parțial sau integral, în baza unor relații contractuale cu Primăria.

Cheltuielile de branșare sau racordare, realizate pe terenurile proprietate privată ale persoanelor juridice sau fizice sunt suportate în întregime de investitor sau beneficiar.

Articolul 14 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Indiferent de sursa de finanțare a lucrărilor de execuție a rețelelor de echipare tehnico - edilitară care au utilitate publică, acestea aparțin domeniului public, dacă legea nu dispune altfel.

VI.5.5. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 15 Parcelare

Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia

În zonele cu parcelări existente, executate anterior aprobării prezentului regulament, se va păstra conformarea parcelelor, consacrată de tradiție

Se recomandă ca loturile să respecte sistemul rectangular și dimensiunile minime ale loturilor existente cu excepția zonelor cu rețea stradală neregulată, unde forma loturilor se va adapta la morfologia existentă.

Articolul 16 Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim de înălțime va fi de S+P+1, Hmax cornișă = 6m, Hmax coamă = 10m, în cazul terenurilor curți construcții.

Regimul maxim de înălțime va fi de S+P+M, Hmax cornișă = 4m, Hmax coamă = 8m, în cazul terenurilor agricole, fiind acceptate înălțimi mai mari în cazul dotărilor tehnologice.

Regimul maxim de înălțime va fi de P+M, Hmax cornișă = 4m, Hmax coamă = 8m, în cazul pășunilor împădurite.

Articolul 17 Aspectul exterior al clădirilor

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

Garajele și anexele (grajduri, șuri, atelire, etc.) Vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor perceptibile într-o perspectivă descendentă din împrejurimi.

Volumetria va fi clară, rectangulară, cu goluri verticale sau orizontale repetitive, ancadramente, frontoane, cerdacuri.

În zona accesului în clădire, în zona de retragere de la aliniament, nu se permit scări de acces monumentale sau care ies din gabaritul construcției.

Acoperișul va fi tip șarpantă, de preferință acoperișul în două sau patru ape, prevăzute cu parazăpezi în cazul unei distanțe mai mici de 0,60m față de limita de proprietate a streașinii, cu învelitoare din material ceramic, țiglă sau șindrilă.

Sunt admise luminatoare în planul acoperișului sau verticale, pe o suprafață ce nu va depăși cumulativ 1/3 din suprafața pantei sudice a acoperișului. Sunt admise luminatoare în planul acoperișului sau verticale, pe alte orientări ale pantelor șarpantei.

Construcțiile vor păstra raportul plin/gol la fațade existent (1/6) la construcțiile tradiționale. Dacă există pe fațade elemente decorative din ceramică smălțuită, acestea se vor păstra în culoarea naturală, originală.

Pe fațadele vizibile către stradă toate sageacurile și streașinile vor fi orizontale, eventual la nivele diferite, dar nu se admit nealinate.

Suprafața balcoanelor, logiilor clădirilor noi nu va depăși 1/10 din suprafața utilă totală a clădirii, iar cele de pe fațada principală, situate eventual în consolă deasupra domeniului public, nu vor depăși 2,0mp.

Materiale admise: lemn tratat, piatră naturală, tencuieli și zugrăveli decorative moderne, țiglă ceramică, sticlă într-o anumită proporție, etc. Tâmplăria exterioară va fi din lemn, pvc sau aluminiu placate cu lemn sau care imită lemnul. Se admit și tâmplării din pvc sau aluminiu neplacate cu lemn cu condiția ca la dispunerea lor pe suprafețe mari (pereți vizați sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de "chioșc din termopan".

Culorile admise pentru fațade: din categoria nuanțelor naturale, calde, deschise, pastelate –peste 80% alb în compoziție, fără tonuri stridente, de exemplu: alb, bej, crem, gri deschis, gălbui,cafeniu, alte asemenea, iar pentru învelitori se admit doar: maro, roșcat închis, cărămiziu închis.

Nu se admit construcții care prin gabarit ies din scara cadrului natural și construit înconjurător. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare, suprafețe mari vitrate pe fațade. Sunt interzise materialele stălucitoare sau în culori stridente sau impropriei utilizării pe fațade sau acoperiș (tablă strălucitoare, oglinzi, pvc, polycarbonat, gresie și faianță de interior, stucaturi din ipsos, etc). Nu se admit următoarele culori pentru exterior (zugrăveli, tâmplării, decorațiuni, învelitori, etc): albastru, verde aprins, portocaliu, rosu aprins, mov, etc.

Nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație pe fațada principală.

Se interzice dispunerea antenelor tv - satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor tv;

Articolul 18 Procentul de ocupare a terenului

Locuințe - POT (maxim) = 35%

- CUT (maxim) = 0,90 (ACD/mp teren)

Teren agricol - POT (maxim) = 15%

- CUT (maxim) = 0,40 (ACD/mp teren)

Pășune împădurită - POT (maxim) = 10% (excepție învățământ, unde se vor respecta prevederile HG525)

- CUT (maxim) = 0,20 (ACD/mp teren)

VI.5.6. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Articolul 19 Parcaje

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă gradul de dotare cu parcaje respectă prevederile HGR 525.

Autorizarea construcțiilor de locuințe este condiționată de asigurarea numărului normat de parcaje în interiorul parcelei.

Articolul 20 Spații verzi

Se vor menține actualele spații verzi și se vor completa cu aliniamente plantate între trotuare și rigole.

Aliniamentele plantate vor fi conformate și amplasate astfel încât să nu afecteze funcționalitatea căilor de circulație rutieră sau pietonală.

Toate plantațiile existente, vegetația care nu se defrișează, va constitui zonă verde aferentă obiectivelor propuse. Orice intervenție ulterioară pentru diminuarea acestor suprafețe sau tăierea copacilor este interzisă.

Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți 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 10 arbori în perimetrul propriu sau în alte spații plantate publice din proximitate.

Articolul 21 Împrejmuiri

Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maximum 2.00 m , vor avea un soclu opac de circa 0.6 m și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace și vor avea înălțimea de 2.5 m;

Se recomandă ca împrejmuirile noi spre stradă să preia înălțimea și elementele caracteristice ale împrejmuirilor vechi de care se alipesc

Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă

VI.6 TRUP IZOLAT INSTITUȚII ȘI SERVICII

VI.6.1. CAPITOLUL I - GENERALITĂȚI

Articolul 1

A fost inclus UTR nr. 2 – Trupuri izolate Chisindia

Articolul 2

Funcțiunea dominantă este aceea de zonă insituțtii și servicii – tabără. Alte funcțiuni întâlnite sunt cele de căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare și spații verzi.

VI.6.2. CAPITOLUL II - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Articolul 3 Utilizări permise

- se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea, dacă se încadrează în specificul zonei.
- construcții cu funcțiune publică din domeniul administrației, învățământ, cultură, culte, sănătate, sociale, agrement, etc
- construcții care adăpostesc funcțiuni pentru comerț, alimentație publică, turism, prestări servicii, agrement, etc.
- se permite desființarea, extinderea, modernizarea, consolidarea și refuncționalizarea construcțiilor existente care se înscriu în utilizările permise: instituții publice, construcții pentru comerț, servicii, turism, etc.
- se permite înființarea de noi rețele edilitare și modernizarea rețelelor tehnico edilitare existente, modernizarea drumurilor existente, spații verzi plantate, mobilier urban, alei pietonale, trotuare, etc,

Articolul 4 Utilizări permise cu condiții

- inserțiile de noi construcții, extinderile și schimbările de destinație - conversiile funcționale, se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile existente
- se permit funcțiuni pentru alimentație publică și comerț cu băuturi alcoolice cu condiția amplasării acestora la o distanță mai mare de 100m față de instituțiile de cult și învățământ.
- în zonele de protecție ale infrastructurii tehnico-edilitare (energie electrică, apă, canalizare, gaze, etc) autorizarea se va face doar cu avizul și în condițiile deținătorului rețelei
- se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în pondere de minim 10% din suprafața de teren.
- în perimetrul sitului Natura 2000 construcțiile vor fi autorizate numai cu avizul autorităților de specialitate competente

Articolul 5 Interdicții

- amplasarea anexelor în zona de retragere de la aliniament;
- construcții provizorii de orice natură
- orice alte funcțiuni/utilizări decât cele admise cu sau fără condiții.

VI.6.3. CAPITOLUL III - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 6 Orientarea față de punctele cardinale

Orientarea construcțiilor având ca destinație servicii publice se va face cu respectarea prevederilor HGR 525, in functie de utilitatea cladirii.

Articolul 7 Amplasarea față de drumurile publice

În zona de protecție a drumurilor publice este permisă autorizarea oricăror construcții și amenajări adiacente drumurilor, cu avizul conform al organelor de specialitate.

În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza, în afara celor menționate la aliniatul (1), lucrări de echipare edilitară, mobilier urban, amenajări de spații verzi, cu avizul conform al organelor de specialitate.

În zona de protecție a drumurilor este interzisă autorizarea unor construcții sau amenajări care prin amplasare, conformare sau exploatare afectează negativ desfășurarea traficului rutier sau pietonal.

Articolul 8 Amplasarea față de aliniament

Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 5.00 m cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor.

În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu maxim 10,00m, atâta timp cât nu sunt lăsate aparente calcanele construcțiilor învecinate

În fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor se permit doar alei de acces și platforme de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

Articolul 9 Amplasarea în interiorul parcelei

Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa de preferință izolat pe parcelă.

În cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi care necesită lumina naturală, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 m;

În cazul amplasării izolate pe parcelă, construcțiile pentru alte funcțiuni decât locuințele se vor retrage față de una din limitele laterale minim 3,0m, iar față de cealaltă conform codului civil.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 m;

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală;

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

Articolul 10 Accese carosabile

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabile minim 4.00 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Accesele auto vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții. În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.

Articolul 11 Accese pietonale

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

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

VI.1.4. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

Articolul 12 Racordarea la rețeaua tehnico - edilitară existentă

Autorizarea construcțiilor este permisă numai cu condiția racordării acestora la rețelele edilitare existente în zonă.

Până la realizarea unui sistem de canalizare menajeră în sistem centralizat, construcțiile branșate la rețeaua de alimentare cu apă curentă vor fi autorizate numai cu condiția echipării acestora cu sistem individual de colectare a apelor uzate menajere (rezervor vidanjabil).

Articolul 13 Realizarea de rețele tehnico edilitare

În cazul în care branșarea consumatorilor necesită mărirea capacității sau lungimii rețelelor edilitare acest lucru poate fi făcut cu participarea acestora, parțial sau integral, în baza unor relații contractuale cu Primăria.

Cheltuielile de branșare sau racordare, realizate pe terenurile proprietate privată ale persoanelor juridice sau fizice sunt suportate în întregime de investitor sau beneficiar.

Articolul 14 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Indiferent de sursa de finanțare a lucrărilor de execuție a rețelelor de echipare tehnico - edilitară care au utilitate publică, acestea aparțin domeniului public, dacă legea nu dispune altfel.

VI.1.5. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 15 Parcelare

Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia

În zonele cu parcelări existente, executate anterior aprobării prezentului regulament, se va păstra conformarea parcelelor, consacrată de tradiție

Se recomandă ca loturile să respecte sistemul rectangular și dimensiunile minime ale loturilor existente cu excepția zonelor cu rețea stradală neregulată, unde forma loturilor se va adapta la morfologia existentă.

Articolul 16 Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim de înălțime va fi de P+2+M, Hmax cornișă = 10m, Hmax coamă = 13m

Articolul 17 Aspectul exterior al clădirilor

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Volumetria va fi clară, rectangulară, cu goluri verticale sau orizontale repetitive, ancadramente, frontoane, cerdacuri.

În zona accesului în clădire, în zona de retragere de la aliniament, nu se permit scări de acces monumentale sau care ies din gabaritul construcției.

Socul construcțiilor va avea max. 1,0 m înălțime, pentru a permite iluminarea/ventilarea eventualelor subsoluri. Nu se admit elementele decorative tip coloană.

Acoperișul va fi tip șarpantă, de preferință acoperișul în două sau patru ape, prevăzute cu parazăpezi în cazul unei distanțe mai mici de 0,60m față de limita de proprietate a streășinii, cu învelitoare din material ceramic, țiglă sau șindrilă.

Materiale admise: lemn tratat, piatră naturală, tencuieli și zugrăveli decorative moderne, țiglă ceramică, sticlă într-o anumită proporție, etc. Tâmplăria exterioară va fi din lemn, pvc sau aluminiuplaccate cu lemn sau care imită lemnul. Se admit și tâmplării din pvc sau aluminiu neplaccate cu lemn cu condiția ca la dispunerea lor pe suprafețe mari (pereți vîtați sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de "chioșc din termopan".

Culorile admise pentru fațade: din categoria nuanțelor naturale, calde, deschise, pastelate –peste 80% alb în compoziție, fără tonuri stridente, de exemplu: alb, bej, crem, gri deschis, gălbui,cafeniu, alte asemenea, iar pentru învelitori se admit doar: maro, roșcat închis, cărămiziu închis.

Nu se admit construcții care prin gabarit ies din scara cadrului natural și construit înconjurător. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare, suprafețe mari vitrate pe fațade. Sunt interzise materialele strălucitoare sau în culori stridente sau impropriei utilizării pe fațade sau acoperiș (tablă strălucitoare, oglinzi, pvc, policarbonat, gresie și faianță de interior, stucaturi din ipsos, etc). Sunt elementele impropriei unei arhitecturi tradiționale. Nu se admit următoarele culori pentru exterior (zugrăveli, tâmplării, decorațiuni, învelitori, etc): albastru, verde aprins, portocaliu, rosu aprins, mov, etc.

Nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație pe fațada principală.

Articolul 18 Procentul de ocupare a terenului

POT = 40 % (excepție învățământ – se vor respecta prevederile HG525);

CUT = 1,20 (ACD/mp. teren)

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

VI.1.6. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Articolul 19 Parcaje

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă gradul de dotare cu parcaje respectă prevederile HGR 525.

Articolul 20 Spații verzi

Se vor menține actualele spații verzi și se vor completa cu aliniamente plantate între trotuare și rigole.

Aliniamentele plantate vor fi conformate și amplasate astfel încât să nu afecteze funcționalitatea căilor de circulație rutieră sau pietonală.

Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți 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 10 arbori în perimetrul propriu sau în alte spații plantate publice din proximitate

Articolul 21 Împrejurimi

Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maximum 2.00 m , vor avea un soclu opac de circa 0.6 m și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace și vor avea înălțimea de 2.5 m.

Se recomandă ca împrejuririle noi spre stradă să preia înălțimea și elementele caracteristice ale împrejuririlor vechi de care se alipesc.

Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc., nu este obligatorie realizarea împrejuririi în cazul acestor funcțiuni.

VI.7 TRUP IZOLAT GOSPODĂRIRE COMUNALĂ

VI.7.1. CAPITOLUL I - GENERALITĂȚI

Articolul 1

A fost inclus UTR nr. 7 – Trupuri izolate Chisindia

Articolul 2

Destinația unității teritoriale este de cimiti, deservind comuna Chisindia.

VI.7.2. CAPITOLUL II - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Articolul 3 Utilizări permise

- cimitire
- capelă mortuară
- circulații carosabile
- parcaje
- circulații pietonale
- plantații
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare
- biserică
- clopotniță
- mausoleu - osuar;
- mici spatii comerciale specializate (flori, obiecte bisericesti , etc)
- alte construcții anexă, necesare funcționării cimitirelor

Articolul 4 Utilizări permise cu condiții

- se va asigura conform normelor o zonă de protecție de 50.00m față de construcțiile care nu beneficiază de alimentare cu apă de la rețeaua publică
- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 8.00mp. și 10.00mp teren pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

Articolul 5 Interdicții

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

VI.7.3. CAPITOLUL III - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 6 Orientarea față de punctele cardinale

Monumentele funerare vor fi orientate conform cultului.

Articolul 7 Amplasarea față de drumurile publice

În zona de protecție a drumului public este permisă autorizarea lucrărilor de echipare edilitară, spații verzi, trotuare și parcaje, cu acordul deținătorului de drum.

Articolul 8 Amplasarea față de aliniament

Retragerea minimă a construcțiilor față de aliniamentul la stradă va fi de min. 5,0 m

În fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

Articolul 9 Amplasarea în interiorul parcelei

Între morminte și gardul de cimitirului va fi lăsată o zonă liberă de 3,00 metri.

Retragerea minimă a oricăror construcții față de limitele laterale și posterioare ale parcelei va fi de minim 3m.

Distanța minimă între clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6.00 m sau conform normelor tehnice specifice.

Articolul 10 Accese carosabile

Se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 15 % din suprafața totală a cimitirului.

Se va asigura accesul numai direct dintr-o circulație publică, cu lățimea de minim 4m.

Articolul 11 Accese pietonale

Se vor asigura accese pietonale în toate unitățile, conformate, astfel încât să asigure și circulația persoanelor cu handicap.

VI.7.4. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

Articolul 12 Racordarea la rețeaua tehnico - edilitară existentă

Prin grija Primăriei se vor asigura:

- puncte de apă din puțuri sau din viitoarea rețea publică;
- punct sanitar;
- spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;

Articolul 13 Realizarea de rețele tehnico edilitare

În cazul în care branșarea consumatorilor necesită mărirea capacității sau lungimii rețelelor edilitare acest lucru poate fi făcut cu participarea acestora, parțial sau integral, în baza unor relații contractuale cu Primăria.

Cheltuielile de branșare sau racordare, realizate pe terenurile proprietate privată ale persoanelor juridice sau fizice sunt suportate în întregime de investitor sau beneficiar.

Articolul 14 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Indiferent de sursa de finanțare a lucrărilor de execuție a rețelelor de echipare tehnico - edilitară care au utilitate publică, acestea aparțin domeniului public, dacă legea nu dispune altfel.

VI.7.5. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 15 Parcelare

Se consideră contribuibile toate parcelele existente, cu această funcțiune.

Se recomandă ca terenurile rezervate cimitirelor să nu se parceleze/dezmembreze decât din raționamente funcționale și doar pentru aceeași utilizare/funcțiune.

Articolul 16 Înălțimea construcțiilor

Cu excepția bisericilor și clopotnielor, clădirile nu vor depăși 10,00m la coamă.

Articolul 17 Aspectul exterior al clădirilor

Se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

Culori admise : din categoria nuanțelor naturale, pastelate, fără tonuri stridente, de exemplu: maro, bej, crem, alb, roșcat închis, verde închis, gri, gălbui, cafeniu, alte asemenea.

Sunt interzise materialele stălucitoare sau în culori stridente.

Articolul 18 Procentul de ocupare a terenului

POT maxim = 50% (aria construită va include și suprafața platformelor și aleilor carosabile și pietonale), cu condiția asigurării pentru un loc de veci a unei suprafețe de 8,00 -10,00mp, din care 15% circulații, 5% plantații și 1% construcții (altele decât locul de veci).

CUT = 0,15 (mp ACD / mp. teren)

VI.7.6. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Articolul 19 Parcaje

Parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

Articolul 20 Spații verzi

Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală a cimitirului.

Se vor asigura plantații perimetrare în zona de retragere de 3 m de la limitele parcelei.

Articolul 21 Împrejmuiri

Împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2.00 m.

Se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

Întocmit:

arh. WINKLER DORIS