



VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent

PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI AVRIG și Localităților aparținătoare

CUPRINS :

Titlul I - GENERALITĂȚI

Capitolul 1 - Baza legală

Capitolul 2 - Rolul Regulamentului local

Capitolul 3 - Mod de aplicare

Capitolul 4 - Derogări

Capitolul 5 - Diviziunea terenului în zone funcționale și unități teritoriale

Capitolul 6 - Structura Regulamentului local

Titlul II - REGLEMENTĂRI COMUNE

Capitolul 1 - Protejarea patrimoniului cultural național: monumente istorice și situri arheologice

Capitolul 2 - Zone de siguranță și de protecție

Capitolul 3 - Zone cu risc geotehnic

Capitolul 4 - Căi de comunicație

Capitolul 5 - Parcarea autovehiculelor

Capitolul 6 – Parcelarea

Titlul III - REGLEMENTĂRI SPECIFICE

Capitolul 1 – ZONA CENTRALĂ

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 2 - ZONA MIXTĂ CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI NEPOLUANTE SI LOCUINȚE

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 3 - ZONA DE LOCUIT

SUBZONA LOCUINȚELOR DE TIP URBAN

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

SUBZONA LOCUINȚELOR DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODĂREȘTI SI GRĂDINI CULTIVATE PENTRU PRODUCȚIA AGRICOLĂ

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE CU MAXIM P+2 NIVELURI

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4 NIVELURI) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

SUBZONA EXCLUSIV REZIDENȚIALĂ TIP COLONIE MUNCITOREASCĂ ÎN CASE DE LEMN

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 4 - ZONA TURISM , AGREMENT – SERVICII , CASE DE VACANȚĂ , LOCUINȚE cu regim mic de înălțime

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 5 - ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 6 - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE , SERVICII DIVERSIFICATE , DEPOZITARE CONTROLATĂ

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 7 - ZONA DE ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE și de DEPOZITARE

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 8 - ZONA SPAȚIILOR VERZI

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 9 - ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 10 - ZONA TRANSPORTURILOR

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 11 - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Titlul I GENERALITĂȚI

Avrig este un oraș situat în Județul Sibiu, centrul României, în partea de sud a Transilvaniei, județ străjuit de munții Făgărașului, Cibinului și Lotrului,

Orașul Avrig este situat la 25 de km distanța de reședința județului, municipiul Sibiu fiind străbătut de DN 1 – E 68, care leagă municipiul Sibiu de Făgăraș, Brașov, București.

La o altitudine de 350 m, Avrigul ocupă terasa râului Olt coborând în luncă până la apă.

Orașul Avrig are în componență administrativ - teritorială următoarele sate:

- Bradu, la 4 km distanță;
- Glâmbocă, 10 km distanță;
- Colonia Industrială Mârșa, 3 km;
- Săcădate, 6 km.

Suprafața totală administrativ-teritorială a orașului este de 133,36 Kmp urcând până la crestele munților și peste Olt, dincolo de dealurile podișului, având ca vecini sate de pe Hartibaci. Avrigul se învecinează cu comuna Roșia la N, cu Veștem și Nocrich la NV și NE, Tâlmaci și Racovița la V și Porumbacu de Jos la E.

Teritoriul administrativ al orașului Avrig are următoarele vecinătăți :

- la est - Comuna Porumbacu de Jos , Comuna Cîrța ;
- la sud - Județul Vâlcea ;
- la vest – Comuna Racovița ,Oraș Tâlmaci , Comuna Șelimbăr ;
- la nord – Comuna Roșia și Comuna Nocrich .

Capitolul 1. DOMENIU DE APLICARE – Baza legală .

1.1 Regulamentul local de urbanism este elaborat pe baza Regulamentului general de urbanism (RGU) aprobat prin H.G.R. nr.525/1996 (republicată).

1.2 Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o bază legală formată din:

- legi și alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare ale acestora;
- reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc).

1.3. Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului actual al Orașului Avrig , precum și în extinderile acestuia, propuse conform Planului Urbanistic General al Orașului Avrig a fi efectuate aproximativ până anul 2023, în interiorul teritoriului administrativ al Orașului Avrig.

1.4. Pentru terenul situat între actualul intravilan și intravilanul propus, orice lucrări sunt condiționate de elaborarea și aprobarea conform legii a unor Planuri Urbanistice Zonale. Acestea vor ține seama de prevederile prezentului regulament prin care se asigură atingerea obiectivelor strategice și urbanistice ale dezvoltării de ansamblu ale Orașului Avrig , în conformitate cu Planul Urbanistic General. Stabilirea ordinii elaborării P.U.Z - urilor pentru zonele de extindere a intravilanului, pe baza cărora se efectuează includerea în intravilan și schimbarea sistemului de impozitare a terenurilor, va decurge din necesitățile de etapă ale politicilor Consiliului Local al Orașului Avrig privind dezvoltarea orașului.

Capitolul 2. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL - CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

2.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate conform Legii 350/2001 , republicată , anterior intrării sale în valabilitate și care nu au fost abrogate prin Hotărârile ale Consiliului Local al Orașului Avrig .

2.2. Totodată, prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimare în configurația cadrului construit actual al orașului și care își păstrează și în prezent valabilitatea prin comparație cu regulamentele actuale din diferite alte orașe .

Capitolul 3. MOD DE APLICARE.

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

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de amenajarea teritoriului aprobate conform legii, respectiv Planul de amenajare a teritoriului național (PATN), Planul de amenajare a teritoriului județean Sibiu (PATJ), etc.

3.2. Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în continuare la punctul 4, precum și în conținutul regulamentului.

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

3.4. Pentru toate zonele de extindere situate între intravilanul existent și intravilanul propus este obligatorie elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii, condiție a includerii acestora în intravilan și a schimbării încadrării modului de impozitare a terenurilor.

Capitolul 4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI.

Conform O.U. nr. 7 din februarie 2011 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 se propune reducerea drastică a practicilor urbanismului derogatoriu, întărind rolul regulamentului local de urbanism aferent PUG.

4.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

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

- condiții dificile de fundare;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
 - obiective cu destinații semnificative pentru oraș sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală sau generală a Orașului.

În cazul în care, prin cererea pentru emiterea Certificatului de urbanism, se solicită o modificare de la prevederile aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin Certificatul de urbanism:

- să respingă cererea în mod justificat;
- să solicite elaborarea unui Plan urbanistic zonal (PUZ) numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate.
- să solicite elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu (PUD).

4.3. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- Modificarea POT, a distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Documentații de Urbanism, însoțite de ilustrare de arhitectură, cu avizul Comisiei Tehnice de Urbanism precum și, în cazul zonelor protejate, al Ministerului Culturii;
- Prin Plan Urbanistic Zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: Regim de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, Coeficientul de utilizare al terenului - CUT; Procentul de ocupare al terenului - POT, retragerea clădirilor față de aliniament, iar prin Planul Urbanistic de Detaliu se stabilesc reglementări noi numai cu privire la distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei
- Modificarea Coeficientului de Utilizare a terenului CUT propus de noua reglementare nu-l va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20 % o singură dată.

4.4. Nu se pot acorda derogări de la reglementările stabilite prin prezentul Regulament pentru zonele protejate/de protecție delimitate și nu pot fi aprobate modificări ale indicatorilor urbanistici (funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT și CUT) prin PUZ sau PUD. (art.46 alin. (5) și (6) din Legea nr.350/2001 (republicată))

4.5. În cazul în care, din rațiuni de dezvoltare urbanistică temeinic fundamentate, este necesară depășirea coeficientului de utilizare a terenului, se va proceda la elaborarea unui Plan urbanistic zonal (PUZ) pentru o suprafață stabilită prin avizul de oportunitate.

4.6. Finanțarea noii documentații de urbanism poate fi făcută din fonduri publice, în condițiile legii, sau de către persoanele fizice ori juridice interesate.

Capitolul 5. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

5.1. Definierea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

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

5.2. Pentru toate unitățile teritoriale de referință se mai adaugă două criterii de diferențiere a prevederilor regulamentului:

- (1) situarea în interiorul sau în exteriorul zonei protejate din considerente istorice și arhitectural - urbanistice;
- (2) situarea într-o condiție particulară de cadru natural ;

5.3. Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone și unități teritoriale de referință: Teritoriul analizat este divizat în 34 de unități teritoriale de referință (UTR) conform planselor atasate: Anexa la RLU (sc.1/7 500), PL.3/UTR Oraș Avrig ; PL. 3/UTR Loc. Bradu; PL. 3/UTR Loc. Săcădate; PL. 3/UTR Loc. Glîmboaca; PL. 3/UTR Loc. Mârșa ; PL. 3/UTR Loc. Valea Mare a Avrigului si PL. UTR-uri (34 UTR-uri) , toate la sc.1/5000.

5.4. Simbolurile ce exprimă regimul de înălțime precizat în cuprinsul Regulamentului (de exemplu P+2) nu cuprind și nivelul eventualelor mansarde, cu condiția ca acestea să fie executate exclusiv în spațiul podului, conform „Normativului de siguranță la foc” (Indicativ P 118-99) și „Normativului pentru proiectarea mansardelor la clădirile de locuit” (NP 064-02).

5.5. Suprafața mansardei se ia în calcul la stabilirea indicilor urbanistici POT și CUT.

5.6. Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

- **ZONA CENTRALĂ** și alte Zone cu funcțiuni complexe de interes public
 - Zona centrală situată în interiorul zonei de protecție a monumentelor istorice și zonei construite protejate (Orașul Avrig , Localitatea Bradu) ; În localitățile Săcădate și Glîmboaca nu există o delimitare clară a zonei centrale . Întrepătrunderea rețelei de drumuri compune nucleul central al Localității Săcădate situat în zona de protecție a monumentelor istorice și zona construită protejată .
 - Zona centrală situată în afara zonei construite protejate – localitatea Mârșa .
- **ZONĂ MIXTĂ** CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES – GENERAL, ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI NEPOLUANTE SI LOCUINȚE - existentă și propusă
- **ZONĂ DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE** cu următoarele zone :
 1. **Zona locuințelor individuale de tip urban ;**
 - a) Locuințe individuale situate în interiorul zonelor de protecție a monumentelor istorice și zonei construite protejate
 - b) Locuințe individuale situate în afara zonelor construite protejate
 2. **Zona locuințelor de tip rural ;**
 - a) Locuințe individuale situate în interiorul zonelor de protecție a monumentelor istorice și zonei construite protejate
 - b) Locuințe individuale situate în afara zonelor construite protejate
 3. **Zona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2E** situate în afara zonei construite protejate , existente și propuse ;
 4. **Zona locuințelor colective** cu regim de înălțime mediu P+4E situate în ansambluri preponderent rezidențiale rezidențiale;
 5. **Zonă exclusiv rezidențială tip colonie muncitorească în case de lemn ;**

- ZONA TURISM , AGREMENT - SERVICII, CASE DE VACANȚĂ , LOCUINȚE – regim mic de înălțime
- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE ;
- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE ȘI SERVICII
 - ACTIVITĂȚI PRODUCȚIE , SERVICII DIVERSIFICATE , DEPOZITARE CONTROLATĂ
 - CENTRU PENTRU ENERGIE REGENERABILĂ
 - PARCURI FOTOVOLTAICE
- ZONA DE ACTIVITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE

- ZONA SPAȚIILOR VERZI cu următoarele subzone
 - Subzona Spațiilor verzi publice cu acces nelimitat
 - Subzona Spațiilor verzi pentru dotări , agrement , sport – permanente sau temporare
 - Subzona Spațiilor verzi pentru protecția cursurilor de apă , a zonelor umede , perdele de protecție ;
- ZONA UNITĂȚI AGRICOLE
- ZONA TRANSPORTURILOR
 - Rutiere
 - Feroviare
- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
 - Construcții și amenajări pentru GC ;
 - Cimitire

6. STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL

6.1. Regulamentul local de urbanism fiind un document opozabil în justiție, structura acestuia urmează uzanțele în acest domeniu, ținându-se seama de faptul că:

- prevederile trebuie să fie simple și clar exprimate, fără posibilitatea de interpretare diferită;
- nu se admit trimiteri de la prevederile care privesc o unitate teritorială de referință la alta, chiar dacă apar unele repetări;
- în cazul unor situații insuficient de clare, documentul scris prevalează asupra celui grafic.

6.2. Prevederile Regulamentului sunt adaptate situației de tranziție în care își fac simțită prezența noi tipuri de grupări de funcțiuni, fapt pentru care s-a adoptat un grad de flexibilitate care să permita dezvoltarea acestora.

- În cazul unor particularități evidente, unele dintre prevederile acestui Regulament prevalează față de prevederile Regulamentului general de urbanism (RGU) (ex: prevederile privind zonele protejate).

6.3. Fiecare dintre zonele, subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate potrivit următorului conținut:

- UTILIZĂRI ADMISE**
- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**
- UTILIZĂRI INTERZISE**
- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**
- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**
- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**
- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ**
- CIRCULAȚII ȘI ACCESE**
- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**
- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**
- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**
- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**
- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**
- ÎMPREJMUIRI**
- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**
- COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

II REGLEMENTĂRI COMUNE

CAPITOLUL 1 – PROTEJAREA PATRIMONIULUI CULTURAL NAȚIONAL: monumente istorice și situri arheologice

Prin Planul Urbanistic General se stabilește un număr de 20 zone protejate (3 situri arheologice , 14 monumente istorice , 2 monumente comemorative , o operă de artă).

Zone protejate cuprinzând situri arheologice

- 45** SB-I-s-A-11948 Așezare sat BRADU; Oraș AVRIG "Poiana cu șopruri" Neolitic.
46 SB-I-s-B-11949 Așezare sat BRADU; Oraș AVRIG Epoca bronzului târziu - înc. Hallstatt.
120 SB-I-s-B-11990 Așezarea romană de la Săcădate sat SĂCĂDATE; Oraș AVRIG Intravilan, între biserică și școală sec. II - III Epoca romană.

Zone protejate aferente monumentelor

În orașul Avrig zona de protecție a monumentelor istorice cuprinde în totalitate zona centrală , extinzându-se spre vest până la limita intravilanului (peste calea ferată), la nord cuprinde frontul 2 de locuințe și terenuri agricole aferente de pe strada Gării , se continuă pe strada Griviței până la intersecția cu strada Oltului , în continuare urmărește strada Oltului până la intersecția cu str. Gheorghe Lazăr , extinzându-se până la strada Stadionului cuprinzând toate locuințele și terenurile agricole dintre str. Gh. Lazăr și Stadion – Cimitir. Spre sud - est zona de protecție urmărește frontul de locuințe individuale situat la est de strada Sașilor până la intersecția cu strada Brukenthal , decupează frontul de case de pe strada George Coșbuc până la str. 1 Decembrie , spre sud zona de protecție cuprinde locuințele și terenurile aflate la sud de intersecția str. 1 Decembrie cu strada Mihai Viteazul , traversând spre strada Bisericii pe lângă clădirea Judecătorei . Zona de protecție se închide pe limitele proprietăților de pe strada Bisericii până la zona verde , înscriindu-se astfel în min. 100 m față de contur limite monumente .

În localitatea Bradu zona de protecție a monumentelor istorice cuprinde miezul consistent situat de-o parte și de alta a străzilor din zona centrală , extinzându-se spre sud și nord până la distanța de 200 m față de monument .

În localitatea Săcădate zona de protecție a monumentelor istorice clasate și în curs de clasare se găsește în miezul localității , înfășurând o rază de min. 200 m.

MONUMENTE ISTORICE

Oraș Avrig

1. Biserica "Duminica Florilor" 416 SB-II-m-B-12317 oraș AVRIG Str. Lazăr Gheorghe 1 , mijl. sec. XVIII . Biserica „Duminica Florilor” a fost construită la mijlocul secolului al XVIII-lea ca biserică sală cu altar poligonal și cu un turn în vest.

2. Ansamblul bisericii evanghelice fortificate 417 SB-II-a-A-12318 oraș AVRIG Str. Lazăr Gheorghe 12, sec. XIII-XVI. În secolul al XIII-lea se construiește o bazilică romanică cu trei nave cu arcade între nava principală și navele laterale. Biserica are hramul Sfintei Catarina. În partea de vest are un turn zidit din piatră care are parter și două nivele superioare. Parterul este acoperit cu o boltă în cruce care crează un spațiu pătrat de intrare.

Primul nivel are tavan din grinzi de lemn, iar al doilea are o boltă în cruce, fiind înzestrat cu metereze. Portalul de vest cu două retrageri are patru coloane cu capiteli compozit. U-nul din capitele reprezintă o față umană. Se remarcă asemănări cu capitellurile de la bazilica din Cislăchioara. Arcele deasupra capitellurilor au mici sculpturi care reprezintă o figură înaripa-tă, arhanghelul Michael în lupta cu dragonul și doi patriarhi. În partea din stânga pot fi identificați cei trei proroci și Maria cu pruncul. Elemente decorative asemănătoare găsim la portalurile din Săcădate și Hosman. La nivelul deasupra intrării găsim o tribună care se deschide cu un arc semicerc către nava principală. Corul cu plan pătrat avea înainte o absidă semicirculară, astăzi dispărută. În jurul anului 1500 biserica este transformată, în sensul că se demolează colateralele și astfel se crează o biserică tip sală. Arcadele sunt zidite și turnul clopotniță este supraînălțat cu încă două nivele. Lucrările sunt sprijinite de scaunul Sibiului.

În 1765 sunt executate lucrări de completare și de reamenajare în interiorul bisericii. Corul și nava capătă bolti noi: o boltă cilindrică cu penetrații. Pilaștrii adosați zidurilor exterioare susțin boltă cu arce dublouri.

3. Biserica evanghelică 418 SB-II-m-A-12318.01 oraș AVRIG Str. Lazăr Gheorghe 12

1270-1280, sec. XVI. Altarul baroc târziu este datat 1805, orga din 1807 a fost realizată de Johann Theiss.

4. Incintă fortificată (ruine) 419 SB-II-m-A-12318.02 oraș AVRIG Str. Lazăr Gheorghe 12 , sec. XI .Se

pastrează resturi ale unei incinte cu plan oval.

5. Ansamblul castelului Brukenthal 420 SB-II-a-A-12319 oraș AVRIG Str. Lazăr Gheorghe 39 a doua jum. a sec. XVIII-sec. XIX.

Între 1762 și 1764 generalul comandant din Sibiu baronul Buccow construiește un mic palat baroc care după 1769 este finalizat de baronul Samuel de Brukenthal., un parc baroc și un parc englez, o orangerie și construcții gospodărești.

6. Castelul Brukenthal 421 SB-II-m-A-12319.01 oraș AVRIG Str. Lazăr Gheorghe 39 1750-1800

Palatul se compune din corpul principal, două aripi laterale

7. Orangerie 422 SB-II-m-A-12319.02 oraș AVRIG Str. Lazăr Gheorghe 39 sec. XIX .

8. Parc oraș 423 SB-II-m-A-12319.03 AVRIG Str. Lazăr Gheorghe 39 sec. XIX

Localitatea Bradu

9. Ansamblul bisericii evanghelice BRADU 454 SB-II-a-B-12338 5 sec. XVII-XIX sat aparținător oraș AVRIG;

Biserica cu hramul Sfântului Gerhard este construită în 1497 cu ajutorul provenit de la cele Șapte Scaune.

În 1633 se construiește biserica actuală pe fundația unei biserici mai vechi. Construcția este executată din piatră și cărămidă și are un cor cu închidere semicirculară.

Biserica este renovată în 1803, turnul clopotniță din vestul bisericii are două nivele boltite cu bolți de cărămidă și un drum de strajă.

10. Biserica evanghelică 455 SB-II-m-B-12338.01 5 1633, 1803 sat aparținător oraș AVRIG

11. Zid-incintă BRADU 456 SB-II-m-B-12338.02 5 sec. XVIII sat aparținător oraș AVRIG

Biserica este înconjurată de o incintă poligonală simplă.

12. Casa parohială evanghelică BRADU 457 SB-II-m-B-12338.03 5 sec. XVII.

Localitatea Săcădate

13. Biserica "Botezul Domnului" 784 SB-II-m-B-12533 sat SĂCĂDATE; oraș AVRIG Str. Bisericii 303 1733; 1836; turn 1913.

Biserica „Botezul Domnului” a fost construită în 1733 ca o biserică sală cu altar poligonal și cu un turn în vest.

14. Biserica evanghelică S. P. 785 SB-II-m-A-12534 sat SĂCĂDATE; oraș AVRIG Str. Bisericii 389 mijl. sec. XIII; transf. sec. XVIII-XX.

Biserica a fost construită în secolul al XIII-lea ca o bazilică cu trei nave cu cor pătrat și absidă semicirculară, cu patru travei în nava principală și turn-clopotniță de lățimea navei principale. În cursul unor lucrări de fortificare în secolul al XV-lea navele laterale au fost demolate și arcele dintre navă și colaterale zidite. Portalul de vest compus din două retrageri și coloane cu capitelluri compozit și arhivolta cu toruri cu secțiune segment de cerc, încadrat de un profil exterior, se remarcă printr-o decorația plastică arhitecturală deosebit de valoroasă: capitelluri care folosesc elemente vegetale, frunze de acant și crin care alternează cu elemente zoo și atropomorfe, care se continuă și pe torurile profilaturii arhivoltei.

OPERE DE ARTĂ – Oraș Avrig

15. Monumentul lui Gheorghe Lazăr 883 SB-III-m-B-12599 oraș AVRIG 1964

Bustul lui Gheorghe Lazăr executat în 1936 de Corneliu Medrea, se află amplasat în centrul orașului

MONUMENTE COMEMORATIVE – Oraș Avrig

16. Casa lui Gheorghe Lazăr 902 SB-IV-m-B-12616 oraș AVRIG Str. Bisericii 1 sec. XIX

În centrul orașului se află casa memorială, reorganizată în 1979 și care prezintă aspecte din viața și activitatea marelui cărturar.

17. Mormântul lui Gheorghe Lazăr 903 SB-IV-m-B-12617 1823 oraș AVRIG Str. Lazăr Gheorghe 1 În cimitirul bisericii "Duminica Florilor".

Zonă construită protejată

Zona este caracterizată de funcțiuni publice și parțial rezidențiale însoțite de anexe și suprafețe agricole. Parcelarul este omogen, de tip rural, dezvoltat în profunzime, pe limitele laterale ale parcelelor.

Delimitarea zonei construite protejate în Avrig :

La Nord zona construită protejată este delimitată de limita intravilanului cuprinzând calea ferată în zona Gării Orașului Avrig , continuându-se pe strada Gării (cuprinde frontul 2 de locuințe și terenuri agricole aferente) , se continuă pe strada Griviței până la intersecția cu strada Oltului , în continuare urmărește strada Oltului până la intersecția cu str. Gheorghe Lazăr , extinzându-se până la strada Stadionului cuprinzând toate locuințele cu terenurile agricole și Cimitirul până la strada Podragu .Delimitarea zonei construite protejate se continuă pe strada Eroilor (ocupând frontul de case situat la nord de stradă) , mergând pe funduri de loturi pe străzile Libertății și Juagărului situate la est , iar spre sud pe strada Prundu Mic și Prundu Mare (frontul construit situat la sud de străzi) , întorcându-se spre vest pe strada Nicolae Bălcescu și strada Bisericii – închizându-se pe limite de proprietate traversând zona verde până la limita intravilanului de peste calea ferată.

Este scos din zona construită protejată nucleul format din locuințe colective (Blocuri P+4E) situat între strada Horia , Cloșca și loturile de pe strada Sașilor.

BRADU

Zona construită protejată cuprinde miezul consistent al localității , lăsând în afara ei doar extremitățile , neprezentând o valoare arhitecturală tradițională .

În zona construită protejată se evidențiază două tipuri de organizare a incintelor caracterizate etnic ca :

- Zonă săsească cuprinsă : Valea Țancului la nord și limita zonei centrale paralelă cu drumul național 1 către sud / est ;
- Zonă românească cuprinsă între valea Țancului la sud / est și limita zonei construite protejate pe direcția est , nord și vest ;

După consultările realizate cu întocmitorul Studiului Istoric s-a evidențiat că nu este recomandabilă o zonare strictă pe criterii etnice a parcelarului din zona construită protejată , deoarece au existat influențe reciproce, preluate de la o etnie la alta în ceea ce privește organizarea planimetrică optimă a gospodăriilor în fondul construit existent. În funcție de mărimea parcelelor se înregistrează indicatori urbanistici apropiați , care se propun a fi corecți astfel :

SĂCĂDATE

Din cauza fondului construit valoros , zona construită protejată cuprinde nucleul central al localității cu extindere spre traseele ce fac legătura cu celelalte localități componente .

Partea centrală a localității se compune dintr-o rețea de străzi cu traseu sinuos. În localitate se află trei biserici: una ortodoxă (în curs de clasare), una catolică și una evanghelică, monumente care determină silueta localității. Schema stradală determină și parcelarea, care este destul de heterogenă, mărimea parcelelor variind mult. Fondul construit este în mare măsură valoros, predomină case parter cu subsol, cu pinioane triunghiulare sau cu țesătură, având lateral porți cu boltă și porțiță. Trebuie menționate case cu decorație din ștucatură datând din secolul al XIX-lea.

În privința bisericilor trebuie menționată biserica evanghelică, monument istoric, datând din secolul al XIII-lea. cu portalul de vest de o valoare excepțională. Biserica ortodoxă datând din secolul al XVIII-lea, are detalii de arhitectură baroc. Ca și în cazul satului Bradu satul Săcădate se remarcă printr-un fond istoric valoros, care poate fi baza pentru o dezvoltare a turismului în acest loc.

În ariile perspectivelor valoroase nu se vor amplasa clădiri care să obtureze vizibilitatea și să deprecieze peisajul prin înălțimi , materiale , gabarite . Trebuie interzise de asemenea clădirile care prin gabarit pot deprecia silueta satelor .

GLÂMBOACA

Zona construită protejată se identifică printr-un fond construit compus din case parter cu acoperișuri învelitori din țiglă, un cătun ce se înscrie armonios în peisajul Văii Oltului. Se remarcă mai multe case cu specific istoric, care ar putea fi valorificate într-un concept turistic .

CAPITOLUL 2 – ZONE DE SIGURANȚĂ SI DE PROTECȚIE

Autorizarea lucrărilor de construire în interiorul zonelor de protecție pe baza normelor sanitare se face numai pe baza și în conformitate cu avizul autorității de sănătate publică.

Se va solicita avizul sanitar pentru proiectarea, amplasarea si executarea construcțiilor de locuințe sau de obiective de utilitate publică sau privată, pentru transformarea, extinderea sau schimbarea destinației construcțiilor sau instalațiilor, cât si pentru PUZ-urile necesare conform reglementărilor aprobate.

Se instituie perimetre de protecție hidro-geologică si zone de protecție sanitară (cu regim sever si de restricție) la sursele si instalațiile de alimentare cu apă potabilă în sistem centralizat existente si propuse (foraje, rezervoare, aducțiuni, instalații de tratare, rețele de distribuție).

Zona de protecție sanitară pentru fântânile publice care captează apa din stratul freatic va avea dimensiunile minime de 50,0 metri în amonte si 20,0 metri în aval, pe direcția de curgere a apei subterane.

Fosele septice vidanjabile si impermeabilizate se vor amplasa la distanțele minime de 3,0 metri față de conductele rețelei de apă potabilă, 10,0 metri față de locuințele vecine, respectiv 20,0- 50,0 metri față de sursele locale de apă potabilă (fântâni, pompe de mână, izvoare captate, etc).

Se vor asigura zone de protecție sanitară față de întreprinderile sau unitățile care pot polua factorii de mediu sau pot produce disconfort si unele riscuri sanitare (cimitire, stații de epurare, etc). (*Ordinul Ministerului Sănătății nr.536 din 23 iunie 1997 pentru aprobarea Normelor de igienă si a recomandărilor privind mediul de viață al populației, publicat în Monitorul Oficial nr.140/3 iulie 1997*)

Amplasarea zonelor destinate industriilor se va face pe baza studiilor de impact de mediu, topografice, hidrometeorologice si dispersie a poluanților, astfel încât acestea să nu depășească concentrațiile maxime admise prevăzute în normative în teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă si recreere, instituțiile social-culturale si medicale, precum si unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).

Se interzice autorizarea construirii în zonele de protecție ale surselor si instalațiilor de apă potabilă, ale conductelor de transport produse petroliere, gaze, linii de înaltă si medie tensiune, etc.

Zona de protecție a conductelor de transport gaze este de 20,0 m de o parte si de alta a conductei.

În această zonă se interzice efectuarea oricăror lucrări de construcții si montaj, chiar cu caracter provizoriu.

Zona de siguranță față de conductele de transport gaze este de 100,0 m de o parte si de alta a conductei.

În această zonă autorizarea construcțiilor se poate face doar în baza unui aviz favorabil dat de deținătorul conductei.

Emiterea autorizațiilor de construire în zonele de siguranță ale surselor si instalațiilor de apă potabilă, ale conductelor de transport gaze, ale liniilor electrice de înaltă si medie tensiune, etc, este condiționată de obținerea avizului favorabil emis de deținătorul echipamentului tehnicoedilitar.

Pentru sistemul de canalizare-epurare, documentația înaintată spre avizare sanitară va fi însoțită de studiul de impact asupra sănătății populației si mediului înconjurător.

(*art.28 din OMS nr.536/1997*)

Lățimea zonei de protecție si de siguranță a liniilor electrice aeriene este de 24,0 metri pentru LEA 20kv , 37 m pentru LEA 110 kv , 55 m pentru LEA 220 kv și 75 m pentru LEA 400 kv . (*Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție si de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr.4/2007, modificat si completat cu Ordinul ANRE nr.49/2007)*)

Zonele de protecție ale posturilor de transformare sunt următoarele:

- pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor si de proiecția la sol a platformei suspendate;
- pentru posturi de transformare cu cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire;
- pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este extinsă în spațiu delimitat la distanța de 20,0 m de la limita zonei de protecție.

CAPITOLUL 3 – ZONE CU RISC GEOTEHNIC

În zonele cu risc geotehnic se impun interdicții temporare de construire până la soluționarea problemelor geotehnice.

În zonele de umpluturi sau cu riscuri se poate ridica interdicția temporară de construire și se va emite autorizație de construire numai în baza unui studiu geotehnic aprofundat ce se va solicita prin Certificatul de urbanism, studiu prin care să se stabilească dacă sunt soluții de fundare care să elimine riscurile în timpul execuției și pe întreaga perioadă de exploatare a construcției.

Zone critice-Inundații-

Se identifică pe râul Avrig, pe Valea Avrigului în zona turistică. În iulie 2009 revărsarea apelor râului Avrig a provocat ruperea malurilor pe aproximativ 10km, ruperea a două podete, inundarea stației de epurare, avarierea unui număr de 20locuinte și a drumurilor din zona.

Satul Bradu este delimitat la est de râul Olt , iar prin mijlocul localității pe direcția nord – sud , curge pârâul Țanc și pârâul Oștimocii (Valea Bradului).

Cele două cursuri de apă ce trec prin localitate au caracter torențial . În perioade cu precipitații abundente , Valea Bradului inundă adesea zona de luncă îngustă din lungul ei , producând stricăciuni gospodăriilor din apropiere.

Erodarea podisului Hartibaciu în Sacadate pe dealul din stanga la intrarea dinspre Bradu.

Lucrările hidrotehnice, cu rol de apărare împotriva inundațiilor

Se propun lucrări hidrotehnice, cu rol de apărare împotriva inundațiilor:

1. îndiguirea apelor în zonele de luncă joasă unde sunt favorizate mlăștinirile
2. îndiguirea râului Avrig la vărsare în râul Olt
3. regularizarea pâraielor Mârșa, Avrig și alte pâraie existente pe teritoriul localității;
4. construirea și reabilitarea de poduri și podete în localitate;
5. desecarea unor terenuri mlăștinoase și redarea lor agriculturii;

CAPITOLUL 4 – CĂI DE COMUNICAȚIE

Străzile de pe teritoriul orașului Avrig și localitățile aparținătoare acestuia ,vor respecta prevederile legale în vigoare.

Străzile existente sau propuse sunt clasificate astfel:

Străzi de categoria a III-a (colectoare) – 2 benzi x 3...3,50 m, 6-7 m lățime carosabilă, care preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legătură ;

Străzi de categoria a IV-a (de folosință locală) – 1 bandă x 3...3,50 m, 3-3,50 m lățime carosabilă, care asigură accesul la locuințe și servicii curente sau ocazionale din zonele cu trafic foarte redus.

(Ordin nr.49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane, STAS 10144/2-91)

Distanțele minime între fronturile construcțiilor situate pe părțile laterale ale străzilor existente sau propuse a fi executate sunt următoarele:

- 50 m pentru DN 1 , acolo unde nu există drumuri colectoare ;
- 14-16 m, în funcție de lățimea trotuarelor, pentru străzile cu 2 benzi de circulație cu pomi și stâlpi și cu rețele subterane numeroase, respectiv 9-13 m pentru străzile de aceeași categorie dar fără pomi.

(Anexa nr.4 la Normele tehnice din 27 ianuarie 1998 privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, aprobate prin Ordinul nr.49/1998)

Distanțele dintre fronturile construcțiilor se pot reduce în cazul în care sunt prevăzute trotuare cu lățimi mai mici decât cele stabilite în mod curent.

Distanțele dintre fronturile construcțiilor se pot majora atunci când se prevăd zone verzi mediane, refugii pentru pietoni, amenajări pentru intersecții și pentru asigurarea vizibilității, precum și în cazul terenului accidentat, în vederea reducerii volumelor de terasamente, al zidurilor de sprijin și al soclurilor clădirilor.

Trotuarele străzilor vor fi, de regulă, separate de partea carosabilă printr-o fisie liberă rezervată pentru amplasarea pomilor, a instalațiilor subterane, a stâlpilor de iluminat și de telecomunicații.

Fâșia liberă la străzile de categoria a III-a poate fi prevăzută numai în cazul când distanța dintre fronturile construcțiilor de pe părțile laterale ale străzilor permite prevederea fâșiilor libere; în caz contrar trotuarele vor fi adiacente părții carosabile.

Străzile propuse în noile cartiere vor fi minim de categoria a III-a.

Se exceptează străzile cu lungimi mai mici de 150,0 m care se pot amenaja ca fundături dacă nu există posibilitatea prelungirii lor.

Fundăturile vor avea o lungime de cel mult 150,0 m și vor fi prevăzute la capătul înfundat cu spațiu pentru întoarcerea autovehiculelor, configurat și dimensionat conform normelor tehnice.

Executarea lucrărilor edilitare ce afectează suprafața străzilor (carosabil și trotuar) se vor aproba doar cu condiția ca la terminarea acestora să se refacă sistemul rutier (stratificație, grosime, tip de îmbrăcămintă) identic cu cel existent la începerea lucrărilor.

CAPITOLUL 5 – PARCAREA AUTOVEHICULELOR

Numărul minim de locuri de parcare necesar realizării clădirilor și amenajărilor pe teritoriul orașului se dimensionează în funcție de destinația și suprafața utilă specifică funcțiunilor ce se regăsesc în clădire.

Asigurarea numărului minim de locuri de parcare, rezultat din calcul, este obligatorie pentru obținerea autorizației de construire.

Construcțiile de locuințe vor dispune obligatoriu de parcaje dispersate la domiciliu, de garaje individuale sau de parcaje/garaje în interiorul construcțiilor.

În cazul locuințelor individuale, semi-colective sau colective, parcare/gararea autoturismelor se admite numai în interiorul parcelei (în afara circulațiilor publice) asigurându-se numărul de locuri de parcare în funcție de suprafața construit-desfășurată a locuinței (ACD) și de tipul de locuire.

Numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurat se stabilește după cum urmează:

Subzonele locuințelor unifamiliale cu acces și lot propriu

- se va asigura minim 1 (un) loc de parcare la o locuință a cărei suprafață construit-desfășurată este de maxim 100,0 mp;

- se vor asigura minim 2 (două) locuri de parcare la o locuință a cărei suprafață construit-desfășurată este mai mare de 100,0 mp.

Subzonele locuințelor semicolective/colective cu acces și lot folosit în comun - se va asigura minim 1 (un) loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construit-desfășurată de maxim 100,0 mp;

- se vor asigura minim 2 (două) locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construit-desfășurată mai mare de 100,0 mp.

Subzonele locuințelor colective (tip blocuri)

- se va asigura minim 1 (un) loc de parcare pentru fiecare apartament.

Pentru toate categoriile de construcții cu funcțiuni de învățământ, financiar-bancare, birouri, se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare 60,0 mp ai suprafeței utile aferente destinației respective.

Prevederea precedentă se cumulează cu următoarele condiționări specifice:

- construcțiile pentru alimentație publică (restaurant, cafenea, bar, etc) - se va asigura cel puțin un loc de parcare pentru fiecare 8(opt) locuri la masă;

- construcțiile pentru turism - se va asigura cel puțin un loc de parcare la 2(două) locuri de cazare;

- construcțiile și amenajările de agrement - se va asigura câte un loc de parcare pentru 20 de persoane.

Pentru toate categoriile de construcții cu funcțiuni de servicii publice (spălătorii auto, vulcanizări, stații de distribuție carburanți, etc) se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare 30,0 mp ai suprafeței construit-desfășurate (ACD).

Pentru toate categoriile de construcții cu funcțiuni industriale (producție și depozitare), service-auto/showroom, etc, se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare 100,0 mp ai suprafeței construit-desfășurate (ACD).

Pentru toate aceste categorii, accesele rutiere se vor realiza numai de pe artere de circulație de categoria a III-a.

În interiorul parcelei se vor asigura în mod obligatoriu spații pentru circulația pietonală în condiții de siguranță și confort, spații pentru circulația rutieră, precum și platforme pentru parcare autovehiculelor.

În toate cazurile prevăzute la articolele 85, 86 și 87 se va asigura suplimentarea cu minim 20% a totalului locurilor de parcare/garare reiesite din calcul, pentru salariați/vizitatori/ aprovizionare.

Se exceptează de la aplicarea prevederilor anterioare privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare/garare:

- construcțiile existente situate în zona centrală, pentru care se solicită autorizarea lucrărilor necesare pentru conversie funcțională;
- construcțiile colective unde se admite întărirea mixității funcționale prin conversia funcțională a apartamentelor de la parter.

Derogări privind numărului minim de locuri de parcare prevăzut în aceste reglementări, pentru construcțiile noi propuse a se realiza, se vor putea face în urma stabilirii de către autoritățile publice locale, prin Hotărâre de consiliu, a unor taxe bănești în vederea constituirii unui fond pentru construirea de parcaje publice, subterane sau supraterane pe teritoriul orasului.

Modul de constituire a fondului pentru construirea de parcaje în construcții amenajate, procedura de plată și cuantumul taxei se vor reglementa prin HCL.

Se interzice amplasarea de garaje individuale pe terenurile aparținând domeniului public al orasului.

CAPITOLUL 6 - PARCELAREA

Prin parcelare se înțelege operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 (patru) loturi alăturate, destinate construirii, în scopul de a fi sau nu înstrăinate prin cedări, concesiuni sau vânzări ale loturilor rezultate (*art.30 din RGU*).

Faptul de a proiecta sau construi mai mult de patru clădiri pe o parcelă constituind un singur trup, este considerat - din punct de vedere al autorizării construcțiilor - ca o parcelare.

Elaborarea Planurilor urbanistice zonale (PUZ) este obligatorie în cazul parcelărilor.

(art.47 alin.(3) din Legea 350/6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată 2009)

Pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară, atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele, precum și constituirea unei servituți de trecere, este necesară solicitarea unui Certificat de urbanism.

(art.6 alin.(6) din Legea nr.50/ 29 iulie 1991 (republicată și actualizată) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (aplicabilă începând cu data de 17 octombrie 2009)

Proprietarii suprafețelor de teren pe care se pot construi patru sau mai multe clădiri de orice natură, respectând prevederile prezentului Regulament, au dreptul să le parceleze.

Dreptul de parcelare este supus, în afară de prevederile înscrise în reglementările legale, dispozițiilor prezentului Regulament.

În noile parcelări sau în extinderile de intravilan unde sunt marcate străzi noi prin prezentul PUG, înainte de autorizarea construcțiilor este obligatorie întocmirea și aprobarea unui PUZ de parcelare care va reglementa poziția străzilor, racordarea la rețelele edilitare, forma parcelelor (raportul laturilor).

Parcelarea unui teren intravilan sau care urmează să fie introdus în intravilan se va aproba numai dacă:

- terenul se află în întregime sau în parte într-o zonă constructibilă;
- pentru fiecare porțiune de teren se aplică prevederile zonei funcționale și ale unităților teritoriale de referință prevăzute în prezentul Regulament;
- asezarea și natura terenului permite construirea în mod igienic, eficient și după normele de siguranță și rezistență în vigoare.

În acest caz trebuie să se execute de către parcelator lucrări locale, separate pentru fiecare parcelă în parte, care să asigure alimentarea cu apă potabilă și evacuarea apelor uzate. Pentru toate aceste lucrări se va cere în prealabil avizul Administrației Naționale „Apele Române”

(Administrația Bazinală de Apă OLT) și al Agenției Județene pentru Protecția Mediului Sibiu.

Dacă, ulterior executării parcelărilor în condițiile de mai sus, se vor realiza rețelele necesare fie de către Primărie, fie de către proprietar/parcelator – aceștia din urmă vor putea reduce prin divizare suprafața parcelelor de 1000,0 mp, conform prevederilor regulamentare, dar numai după ce vor fi executate racordurile necesare la conductele de apă și canal pentru aleile și străzile nou create prin parcelare.

Parcelele sunt considerate constructibile direct dacă respectă următoarele condiții:

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE REGIM DE CONSTRUIRE U/M PARCELĂRI NOI P-P+2 NIVELURI

front minim însiruit	- 8 m
cuplat, izolat	- 12 m
suprafața minimă însiruit	- 150 mp
cuplat, izolat	- 200 mp
raport între lățimea și adâncimea parcelei cel puțin egal	

INSERTII ÎN PARCELĂRI EXISTENTE P-P+1+M NIVELURI

front minim însiruit	- 8 m
cuplat, izolat	- 10 m
suprafața minimă însiruit	- 150 mp
cuplat, izolat	- 200 mp
raport între lățimea și adâncimea parcelei	- maxim 1/3

În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii stabiliți prin documentațiile de urbanism aprobate, schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului poate fi condiționată de modificarea limitelor parcelelor respective.

Această operațiune se va efectua cu acordul proprietarilor, prin reconfigurarea echitabilă a hotarelor pe baza unui plan urbanistic zonal (PUZ) aprobat potrivit legii.

Planul cadastral al Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară și evidențele de carte funciară se vor actualiza în consecință. (art.31¹, alin.3) din Legea 350/2001)

Clădirile care urmează să fie realizate pe fiecare parcelă în parte se vor înscrie în condițiile prevăzute de prezentul Regulament.

Certificatul de urbanism eliberat pentru parcelă va preciza condițiile de construire și va fi însoțit de extrasele necesare din prezentul Regulament.

La o parcelare mai mare de 10 loturi, 1/5 (o cincime) din numărul total al loturilor pot beneficia de toleranța de 25% pentru suprafață dacă configurația terenului nu permite realizarea tuturor parcelelor conform prevederilor Regulamentului local.

Aleile carosabile din interiorul zonelor parcelate vor avea minim 2 (două) benzi de circulație dimensionate conform normelor.

Străzile și aleile carosabile (inclusiv fundăturile) nou create vor respecta profilul transversal indicat în Studiul de circulație, planșa cu profile transversale.

Fundăturile vor avea o lungime de cel puțin 150,0 m și vor fi prevăzute la capătul înfundat cu spațiu pentru întoarcerea autovehiculelor, configurat și dimensionat conform normelor tehnice.

La parcelările unor terenuri cu suprafață mai mare de 50.000 mp trebuie să se prevadă, în afara asigurării celorlalte condiții de parcelare, o suprafață de teren pentru echipamente publice (comerț, școală, biserică, terenuri de sport, etc). Această suprafață va fi de cel puțin 5% din totalul suprafeței terenului pentru terenurile cu suprafață între 50.000 și 200.000 mp și de cel puțin 7% pentru terenurile în suprafață mai mare de 200.000 mp.

Toate clădirile ce se construiesc pe parcelele rezultate din divizarea unei singure proprietăți sau pe parcele în diviziune trebuie să fie concepute și executate cu asigurarea unui caracter arhitectural coerent.

Planul de parcelare va trebui să prevadă un număr suficient de norme după care se vor realiza grupurile de clădiri, inclusiv lucrări de ambientare cu plantații și elemente de mobilier urban.

CAPITOL 1 - ZONA CENTRALĂ și alte Zone cu funcțiuni complexe de interes public

ORAȘ AVRIG (Zona Centrală situată în UTR 1)

Zona centrală cuprinde zone cu funcțiuni complexe de interes public , se desfășoară de-o parte și de alta a strazii Gh. Lazăr între strada Bisericii , str. 1 Decembrie, str. Sașilor și str. Gării . Cuprinde și centrul vechi situat în interiorul zonei de protecție a monumentelor istorice și zonei construite protejate.

Funcțiunea dominantă a zonei :

- activități administrative (Primăria , Judecătoria , Parchet , Poșta , Casa de Cultură , Inspekția Muncii , Sediul Finante , Școala Generală nr. 2) ;
- activități bancare (Sediul CEC , Banca Raiffeissen);
- activități sanitare (Centru medical Avrig);
- activități comerciale ;
- zone de locuințe și funcțiuni complementare ;

Se remarcă o arhitectură neunitară , cu construcții parter și Parter + 1Etaj ce nu se înscriu în contextul arhitecturii istorice tradiționale : ex. Clădirea Judecătoriei Avrig – în afara regimului de înălțime , forma și arhitectura clădirii lasă de dorit ; complexul comercial are o arhitectură de munte , grupuri de case noi de pe strada Gheorghe Lazăr , colț cu strada Sașilor cu parter comercial cu arhitectură ce distonează cu contextul urban.

LOCALITATEA BRADU (Zona Centrală situată în UTR 26)

Zona centrală a localității se compune din două fronturi de case care se îndepărtează spre sud decupând un spațiu în care sunt amplasate construcții comunitare : Biserici ,Casă Parohială , Primărie , Școală , Grădiniță , Magazine comerciale , Cămin Cultural, Agenție Poștală , Popas Turistic , etc .

La nord – vest zona centrală este delimitată de incinta Bisericii ortodoxe Constantin și Elena , la sud – vest de limitele parcelelor , la sud – est delimitarea se face pe extremitatea parcelelor situate în frontul de la drumul național ; la nord – est delimitarea zonei centrale se face pe extremitatea parcelelor , paralel cursului văii Oștimpoaca .

Se remarcă grupuri de case cu valoare istorică și ambientală , pentru care se recomandă o tratare îngrijită a fațadelor , evitarea distrugerii acestora , dacă e posibil restaurarea unora dintre ele ca modele în cadrul unei strategii de reabilitare și valorificare a potențialului turistic al localității.

În zona construită protejată se evidențiază două tipuri de organizare a incintelor caracterizate etnic ca :

- Zonă săsească cuprinsă : Valea Țancului la nord și limita zonei centrale paralelă cu drumul național 1 către sud / est ;
- Zonă românească cuprinsă între valea Țancului la sud / est și limita zonei construite protejate pe direcția est , nord și vest ;

În localitățile componente **Săcădate , Glâmboca și Mârșa** nu sunt concentrate echipamente publice – dotări care să se constituie în adevărate nuclee centrale pentru respectivele localități .

De exemplu în localitatea Săcădate , dotările (școala , căminul cultural , bisericile) sunt dispersate , nefiind concentrate într/un nucleu care să dea un caracter unitar centrului .

Prezența la Glâmboca a bisericii , căminului cultural și școlii nu este susținută și de alte echipamente publice care să dea caracterul zonei centrale .

La Mârșa se înregistrează o situație specială , rezultată din amplasarea câtorva funcțiuni complementare locuirii , care ar fi trebuit să genereze un nucleu central al localității componente; există biserică , grup școlar , piață , spații comerciale , dispensar în prelungirea zonei de locuințe colective . Intrarea în insolvență a Uzinei Mecanice Mârșa în 2009 a transformat localitatea într/un cartier muncitoresc , fără perspective de creștere economică , care se confruntă cu probleme sociale tipice perioadei de tranziție .

De precizat este faptul că zona centrală a Orașului Avrig și a localității Bradu se înscrie în interiorul zonei de protecție a monumentelor istorice și zonei construite protejate, supunându-se tuturor prescripțiilor din Regulamentul zonelor construite protejate.

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

FUNCȚIUNI PERMISE ÎN INTERIORUL ZONELOR CONSTRUIE PROTEJATE

Funcțiuni dominante ale zonei: instituții publice și servicii, locuințe

Funcțiunile admise: servicii, administrație, cultură, învățământ, sănătate, comerț, locuințe, mici ateliere meșteșugărești;

Parcelatele pe care se află sedii ale instituțiilor publice sau funcțiilor de cult își păstrează destinația;

Orice schimbare de destinație a clădirilor și anexelor din zona de protecție este permisă cu obligația păstrării volumului și a materialelor, golurilor sau finisajelor;

La clădirile monumente istorice, aflate în procedură de clasare, susceptibile de a fi clasate sau având valoare arhitecturală, istorică, memorială sau ambientală, funcțiunea va fi adaptată condițiilor existente, astfel încât să nu altereze și să permită punerea în valoare a volumetriei, planimetriei, elementelor spațiale, șarpantei, tâmplăriei, finisajelor și componentelor artistice originale.

Stabilirea unor noi funcțiuni se face la nivel de temă de proiectare sau P.U.D. avizate de către organele de specialitate ale Ministerului Culturii.

Principiul de alegere a unei noi funcțiuni este cel de adaptare a acestei funcțiuni la caracteristicile clădirii și ale zonei și nu de modificare a clădirii în raport cu funcțiunea dorită.

Funcțiunile propuse la corpurile secundare de pe o parcelă nu vor intra în contradicție cu cele ale corpurilor principale cu valoare istorico-arhitecturală.

FUNCȚIUNI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Construcții necesare funcțiunii dominante a zonei: locuințe individuale, extinderi la clădirile existente, anexe gospodărești cu condiția respectării parcelarului, modalității tradiționale de ocupare și organizare a terenului, păstrarea ierarhiei tradiționale a volumelor și respectării tuturor articolelor prezentului regulament;

Anexe gospodărești de creștere a animalelor, utilizări agricole ale suprafețelor libere, depozitarea produselor agricole și ale deșeurilor animale, cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitară în vigoare (în localitățile aparținătoare Avrigului). Între depozitățile de deșuri și locuințe sau clădiri cu funcțiuni publice se va păstra o distanță minimă de 50 m.

Funcțiuni turistice cu caracter urban și rural cu respectarea următoarelor condiții: elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;

Parcelatele pe care se află sedii ale instituțiilor publice sau funcțiilor de cult își păstrează destinația;

Orice schimbare de destinație a clădirilor și anexelor din zona de protecție este permisă cu obligația păstrării volumului și a materialelor, golurilor sau finisajelor;

FUNCȚIUNI INTERZISE

Unități de producție industrială de orice tip;

Funcțiuni care presupun modificări ale volumetriei, șarpantelor istorice, tâmplăriilor istorice, componentelor artistice;

Funcțiuni care presupun comasarea parcelelor istorice;

Unități de prestări servicii poluante;

Adăposturi pentru efective mari de animale;

Nu se admite amplasarea alăturată a obiectelor cu funcții conflictuale care se pot afecta reciproc;

Funcțiuni ce presupun suplimentarea excesivă a traficului în zonă sau deservirea cu vehicule de mare tonaj;

Funcțiuni ce presupun perturbarea clădirilor învecinate și zonei prin poluare vizuală, chimică sau fonică.

REGIMUL DE CONSTRUIRE

Se preconizează regimul existent format din case cu pinion către stradă și alte case cu coama paralela cu strada. Intrarea în curte făcându-se printr-o poartă boltită.

Regim semiînchis cu locuința situată pe o parte a parcelei.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Se va păstra parcelarul istoric existent și se interzice comasarea unor parcele istorice alăturate, chiar dacă aparțin unui proprietar unic.

Dimensiunile parcelelor pe care vor fi amplasate obiectivele de utilitate publică ce se vor dovedi necesare pentru comunitate, vor fi stabilite prin P.U.Z., recurgându-se la exproprierea sau schimbarea de teren, pentru a trece suprafețele necesare în domeniul public al comunei.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit și a anexelor trebuie să se înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei, conform schițelor din anexele regulamentului.

Se vor păstra toate caracteristicile morfologiei tradiționale de construire: parcelarea istorică, dispunerea clădirilor, organizarea tradițională a unei gospodării rurale, ierarhia volumelor, relația cu spațiul public și vecinătățile.

Se vor păstra cele două zone funcționale ale unei gospodării: curte ocupată de construcții și grădina (terenul cultivat).

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FATA DE ALINIAMENT

Construcțiile principale se amplasează pe aliniamentul spre stradă al imobilului, aceasta fiind o caracteristică a satelor transilvănene ce trebuie păstrată.

Aliniamentele existente ale clădirilor se păstrează, acestea putând fi modificate numai în cazul unei descoperiri istorice sau arheologice.

În cazul în care clădirile cu valoare arhitecturală, istorică și ambientală sunt retrase față de stradă își vor păstra aliniamentul.

Clădirile noi care se vor construi pe terenuri virane sau pe terenuri care au fost construite vor păstra aliniamentul la stradă, iar acolo unde a fost demolată o casă cu valoare arhitecturală, istorică sau ambientală se va reface pe același amplasament.

AMPLASARE CONSTRUCȚIILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Se va respecta modalitatea tradițională de ocupare a parcelei, conform schițelor din anexă.

Construcțiile (atât corpurile principale, cât și cele secundare) se amplasează pe limitele laterale ale parcelei, cu calcane spre vecini și scurgerea apelor spre curtea proprie. În funcție de lățimea parcelei se pot amplasa clădiri pe una sau pe ambele laturi ale parcelei.

Față de vecinul din spate pe limita actuală a lotului constructibil (pe aliniamentul șurilor) fără a afecta partea liberă a lotului (grădina).

Sediile instituțiilor publice cu valoare arhitecturală, istorică sau ambientală vor putea fi amplasate doar pe vechile amplasamente.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

De regulă, construcțiile din zonă sunt poziționate una în continuarea celeilalte, astfel încât alcătuiesc incinte semi-închise, cu clădirile pe trei laturi, cea de-a patra latură fiind realizată de calcanele clădirilor de pe lotul vecin.

Amplasarea va urmări păstrarea modului de construcție tradițional, cu realizarea unor incinte închise sau semi-închise. Construcțiile vor fi amplasate una în continuarea celeilalte realizându-se structuri în forma de **L** sau **U**.

Amplasarea distanțată a clădirilor pe limitele laterale ale parcelei poate fi justificată în cazul existenței unor fațade laterale valoroase la clădirile existente.

Clădirile noi ce vor fi amplasate pe parcelă vor trebui să respecte regulile menționate.

În cazul amplasării unui corp între două corpuri existente pe una dintre limitele laterale ale parcelei, aliniamentul acestuia se va încadra între aliniamentele celor două corpuri existente.

REGIMUL DE ÎNĂLTIME

La locuințe va fi de D + P + M (în volumul podului existent fără modificarea șarpantei) sau P, P + M (în volumul podului existent). Înălțimea de max. 5 m la cornișă și max. 9 m la coamă.

La clădiri administrative: D + P + 1E , D + P + 1E + M, P + 1E , P + 1E + M.

Construcțiile vor fi prevăzute cu acoperișuri tip șarpantă.

Orice mod al înălțimii cornișei și a clădirilor sau a volumetriei acestora va fi însoțită de un studiu de încadrare în sit, inclusiv cu clădirile învecinate.

La limita exterioară a zonei protejate se vor evita discrepanțele volumetrice.

Se va păstra ierarhia volumelor în cadrul parcelei și relația cu spațiul public.

Anexele gospodărești care se reconstruiesc vor respecta volumetria și înălțimea celei anterioare în cazul în care se cunoaște acest lucru, în caz contrar se va respecta un model tradițional existent.

Se interzice modificarea înălțimilor clădirilor monumente istorice, susceptibile de a fi clasate și a clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică, memorială sau ambientală, respectiv se interzice și modificarea înălțimii coamei și a cornișei clădirilor .

CONDITII DE ACCES SI DRUMURI

Este interzis traficul greu în zona construită protejată.

Se recomandă amenajarea unor trasee pietonale turistice.

Spațiile urbanistice care cuprind circulații, zone verzi și interstițiale se vor studia integrat, în vederea obținerii unei imagini specifice tradiției locale, cu dotări și mobilier urban.

Accesul mijloacelor de transport pentru marfă este permis doar autovehiculelor de gabarit și tonaj mediu – microbuze, furgonete, etc.

Parcela trebuie să dispună de acces carosabil direct la stradă, acolo unde parcela se învecinează cu un drum carosabil. Acest acces va fi amenajat în conformitate cu materialele și textura carosabilului existent; se vor evita asfaltările parțiale sau ale unor suprafețe de mici dimensiuni. Se va folosi piatră naturală, pământ bătătorit ș.a.

Podurile și traversările peste cursuri de apă de importanță mică se vor reconstrui și reabilita, când este cazul, prin reconstituirea sistemelor de traversări tradiționale, respectiv poduri și podețe de lemn, punți de lemn, etc; acolo unde nu există această posibilitate, se vor executa traversări din alte materiale, dar acestea vor fi acoperite cu pământ și vegetație (iarbă).

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR, PARCAJE, GARAJE

Garajele vor fi amenajate în interiorul curților. Se interzice amplasarea lor spre stradă .

Platformele de parcare vor fi amenajate în exteriorul zonei de protecție a monumentelor istorice.

PAVAJE

Se vor păstra și restaura pavajele istorice tradiționale ale străzilor, piețelor și curților interioare.

Carosabilul va fi pavat cu piatră naturală sau din pământ bătătorit consolidat cu pietriș. Etc.; se va evita asfaltarea străzilor de categ. III și IV.

Aleile pietonale vor fi din pământ bătătorit, eventual consolidate cu pietriș.

Pavajele tradiționale din calupuri și dale de piatră și din piatră de râu, așezate pe suport permeabil.

Spațiile dintre carosabil și curți vor fi amenajate ca spații verzi în care va fi integrată zona de circulație pietonală.

Se interzice:

Pavajul cu dale și pavelele de beton sau alte materiale similare.

ÎMPREJMUIRI SI PORȚI

Porțile și împrejmuirile istorice vor fi păstrate, conservate și restaurate, inclusiv accesoriile metalice valoroase.

Împrejmuirile sunt realizate din zidării de cărămidă tencuită, eventual protejate cu țiglă la partea superioară, iar porțile atât cele pentru acces cât și cele pietonale, din lemn vopsit în culori de ulei, sau, la exemplele mai simple, cu caracter rural, din lemn natur.

Porțile și împrejmuirile necorespunzătoare ca materiale și detalii, în special cele metalice, vor fi înlocuite, preluând elemente tradiționale în acord cu aspectul general al fațadei.

La clădirile recente, neutre din punct de vedere arhitectural, precum și la clădirile noi, porțile și împrejmuirile vor fi mai simple, în acord cu arhitectura fațadelor, păstrând materialele descrise mai sus. Părțile din lemn vor fi vopsite în culori de ulei sau vor fi păstrate aparent, finisate mat.

Realizarea unor porți noi după modele de epocă se va face pe baza unor măturii iconografice. Atunci când acestea nu există, porțile voi putea fi realizate după modele istorice alese de la clădiri cu factură similară cu cea la care se realizează noua poartă.

Se interzic:

Înlocuirea porților tradiționale din lemn cu cele din metal, fier forjat cu materiale plastice sau PVC cât și utilizarea porților metalice sau din PVC pentru construcții noi.

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Ca aspect toate clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care fac parte și la punerea în valoare a acestuia, recomandându-se ca arhitectura și elementele plastice să se armonizeze cu caracterul zonei protejate .

Se interzice autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al subzonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

Sunt interzise elementele constructive și ornamentale care nu respectă specificul arhitectural al zonei.

REGULI PRIVIND CLĂDIRILE EXISTENTE

Intervențiile asupra clădirilor clasate ca monumente istorice, aflate în procedură de clasare, susceptibile de a fi clasate sau având valoare arhitecturală, istorică, memorială sau ambientală trebuie să vizeze conservarea, restaurarea și punerea în valoare a construcțiilor și eliminarea intervențiilor neadecvate făcute în timp asupra lor.

Documentațiile referitoare la aceste intervenții trebuie să aibă la bază o investigație complexă a stării actuale a clădirii prin relevu, documentație fotografică, expertizarea structurii de rezistență și studiu geotehnic, precum și, după caz, la solicitarea organelor de aviz ale Ministerului Culturii studiu istoric, studiu de parament, investigații arheologice și analize de laborator.

Nu sunt permise intervențiile care să modifice structura, volumetria sau aspectul arhitectural al corpurilor valoroase din punct de vedere istoric și arhitectural, în special al celor de la fațadă.

Nu se acceptă decât materiale de finisaj tradiționale, cu texturi și culori avizate de specialiști.

Se vor păstra tipurile și materialele tradiționale.

Paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor la construcțiile din zona centrală vor fi prevăzute de așa manieră încât să asigure unitatea ansamblului și concordanța cu specificul arhitecturii locale; anexe vizibile din stradă se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.

Se interzice:

Realizarea balcoanelor în fațada de la stradă, și la fațada laterală în cazul în care se percepe din domeniul public;

Volumele nespecifice, pante ale acoperișurilor care nu se integrează fondului construit, goluri atipice la fațade, finisaje cu mortar pe bază de ciment sau socluri din materiale străine arhitecturii tradiționale, balcoane la strada, s.a.

Goluri în zidărie, raport plin – gol, goluri noi.

La clădirile clasate ca monumente istorice, aflate în procedură de clasare, susceptibile de a fi clasate sau având valoare arhitecturală, istorică sau ambientală se va urmări refacerea golurilor originare. Crearea de noi goluri se va face corelat cu cele existente, cu păstrarea unității fațadei și fără a afecta elementele decorative.

Se interzice:

Deschiderea de noi goluri spre stradă, cu excepția situațiilor în care studiile aferente demonstrează că acestea au existat;

Crearea de goluri cu forme nespecifice (de ex.: triunghiulare, circulare, etc.);

Comasarea unor goluri.

Crearea de goluri de ușă pentru realizarea acceselor în spații comerciale, eventual prin suprimarea parapetilor unor ferestre, este contraindicată în următoarele cazuri:

Valoare relativ mare a clădirii și a fațadei, compoziția simetrică a fațadei care ar fi denaturată prin această intervenție;

Diferență mare de înălțime între cota exterioară și cota parterului, care ar necesita un număr mai mare de 3 trepte (cca 50 cm) sau modificarea planșeului peste subsol;

Poziționarea clădirii pe o stradă fără caracter comercial;

Existența unei tâmplării sau a unui ancadrament de fereastră valoros la golul care urmează a fi transformat, sau a unor decorații în dreptul parapetilor care ar fi denaturate în urma intervenției.

În toate cazurile decizia aprobării modificărilor de goluri va fi luată de către organele competente ale Ministerului Culturii pe baza unei documentații complete care va include studiu istoric și studiu de parament.

Tâmplăria interioară și exterioară

Se va restaura tâmplăria originală a golurilor existente. În cazul în care degradările nu mai permit acest lucru, tâmplăria nouă va respecta dimensiunile golurilor existente, forma acestora, finisajele, inclusiv subîmpărțirile șprosurilor, materialelor, etc.

La clădirile clasate ca monumente istorice, aflate în procedură de clasare, susceptibile de a fi clasate sau având valoare arhitecturală, istorică sau ambientală, tâmplăria istorică se va păstra și se va restaura. În cazul în care nu poate fi recuperată refacerea se va face identic cu cea existentă și din același material. Se vor recupera și valorifica elemente ale tâmplăriei originare, acolo unde este posibil.

La clădirile neutre existente precum și la cele noi este preferată tâmplăria din lemn care să respecte împărțirea, secțiunile și sensul de deschidere al tâmplăriei tradiționale din lemn.

Elementele de tâmplărie interioară și exterioară de epocă vor fi conservate și restaurate. Se va urmări conservarea accesoriilor metalice originare și a geamurilor de epocă.

De regulă tâmplăria de epocă este vopsită în culori de ulei. În cazuri speciale la tâmplăria de stejar montată la golurile pivnițelor sau la clădiri ce aparțin perioadei medievale, se poate utiliza lemn aparent tratat cu lazuri sau baițuit incolor mat.

Restaurarea tâmplăriei de epocă poate include și montarea sau conservarea obloanelor de lemn de factura tradițională (pline sau din șipci reglabile).

Se interzice:

Folosirea ușilor de factură modernă, rustică ș.a. realizate din metal sau mase plastice, cu detalii și secțiuni specifice acestor materiale, și prin aceasta contrastante față de tâmplăria tradițională;

Extragerea tâmplăriei ferestrelor tradiționale din fațada casei și înlocuirea acestora cu ferestre tip termopan într-un singur canat;

Modificarea golurilor ferestrelor fațadei spre stradă prin unificarea lor sau mărirea dimensiunilor;

Rulourile moderne din materiale plastice;

Folosirea geamurilor reflectorizante, fumurii.

Tencuieli

Tencuielile și zugrăvelile de epocă vor fi conservate și restaurate.

De regula tencuielile de epocă sunt lise. Realizarea unor tencuieli rugoase este permisă numai în cazul în care existența acestora într-o fază importantă a existenței clădirii este certificată printr-o cercetare științifică complexă (studiu istoric, studiu de parament, analize de laborator).

La construcțiile cu statut de monument istoric, cele susceptibile de a fi clasate sau cele cu valoare istorică, arhitecturală, memorială sau ambientală, tencuielile pe baza de ciment sunt excluse. Ele se vor executa din mortar de var și nisip sau alte tipuri de tencuieli tradiționale.

Zugrăvelile vor fi în culori de apă pe bază de pigmenți naturali, cromatică fiind stabilită conform studiilor de parament.

În cazul în care tencuielile acoperă elemente decorative din piatră, inițial aparente, acestea vor fi restaurate în forma inițială cu îndepărtarea tencuielilor.

În cazul existenței a două sau mai multe straturi de tencuieli suprapuse realizate în epoci diferite, se va stabili pe baza unui studiu de parament soluția de restaurare a fațadei, care va putea stipula conservarea și punerea în valoare simultană a unor elemente valoroase ce aparțin unor straturi diferite.

Socul clădirilor se va realiza din tencuieli lise, de preferință macroporice hidrofobizante (tencuieli de asanare), permițând evacuarea umezelii din ziduri dar împiedicând pătrunderea ei din exterior. La clădirile monument alegerea de tencuială se va face în urma unor analize complexe care să determine cauza umidității și compoziția chimică a straturilor. În toate cazurile, punerea în operă a tencuielilor noi se va face numai după eliminarea cauzelor umidității.

Socurile clădirilor nu se evidențiau cromatic față de restul fațadei până în epoca barocă, când au apărut socurile evazate, evidențiate cromatic placate cu plăci de piatră naturală, cu rosturi verticale. Modul de tratare a soclului va ține seamă de elementele găsite în situ precum și epoca de realizare a clădirii.

Se interzice:

Decaparea tencuielilor de epocă, această operațiune putând fi executată numai pe suprafețe limitate, în urma unui studiu de parament prin care se pun în evidență zonele valoroase. Prin studiul de parament se vor evidenția succesiunea straturilor de zugrăveală și caracteristicile stratului suport, permițând astfel elaborarea unui concept științific de restaurare a fațadei;

Placarea soclului de la strada cu materiale ceramice, spărturi din marmură, gresie, faianță, piatră naturală în stil "rustic" etc. Se recomandă retencuirea periodică a soclului;

Gama cromatică a fațadei va fi stabilită pe baza studiului de parament, a studiului istoric și a cercetărilor de arhivă. În cazul în care acestea nu dau rezultate concludente, se vor alege soluții cromatice prin analogie cu clădiri de factură similară, realizate la date apropiate.

În cazul în care nu există informații privind gama cromatică inițială a fațadei, se vor folosi culori în nuanțe pastelate, deschise, iar dacă este necesară sublinierea unor elemente decorative prin culoare, aceasta se va face prin nuanțe apropiate ale aceleiași culori de bază.

Pentru evitarea unor contraste prea puternice nu se va folosi albul pur ci nuanțe foarte deschise ale culorii de bază.

În cazul descoperirii unor fragmente de pictură murală de epocă, acestea vor face obiectul unei restaurări realizate cu personal specializat.

Decaparea tencuielilor de epocă se va face pe baza unui studiu de parament.

Se interzice:

Zugrăvirea clădirilor în culori stridente (galben citrin, portocaliu, roșu aprins, mov, verde etc.).

Elemente decorative și inscripțiile

Elementele decorative, atât la interior cât și la exterior se vor conserva și restaura.

La clădirile clasate ca monumente istorice, aflate în procedură de clasare, susceptibile de a fi clasate sau având valoare arhitecturală, istorică, memorială sau ambientală, elementele decorative și inscripțiile vor fi inventariate, păstrate și restaurate pe baza unor documentații complete, inclusiv cu studii aferente și executate conform unor mulaje, șabloane, martori, ș.a.m.d.

Elementele decorative vor face obiectul unei cercetări complexe privind materialele utilizate, epoca de realizare, gradul de degradare etc., care să determine alegerea soluției de restaurare.

Principalele categorii de elemente decorative sunt:

Elemente de fațadă – ancadramente de ferestre și uși, profile decorative, lezene, pilaștri, bosaje – realizate din piatră, ipsos, teracotă sau tencuială;

Grilaje metalice sau din lemn întâlnite mai ales în curțile interioare;

Console din piatră sau lemn, stâlpi și coloane ornamentale de susținere a cursivelor.

Completarea sau refacerea unor elemente decorative istorice dispărute se va face numai acolo unde există suficienți martori ai existenței inițiale a acestora.

Se interzice:

Distrușgerea decorațiilor din tencuială sau din piatră de pe fațada dinspre stradă. Acestea se vor conserva și reabilita, iar acolo unde nu este posibil, se vor reface după același model și material.

Acoperișuri

Acoperișurile își vor menține forma originală – respectiv șarpante din lemn cu învelitori de țiglă ceramică tip solzi, coamele fiind prinse cu mortar de var.

Șarpantele istorice vor fi conservate și restaurate, urmărind refacerea regimului de lucru (din punct de vedere static) original.

Mansardarea șarpantelor istorice nu este recomandabilă. Se recomandă ca șarpantele de factură gotică sau barocă, valoroase și relativ rare, să fie consolidate, restaurate și puse în valoare fără modificări structurale, de compartimentare sau de climatizare, utilizarea acestora urmând a fi periodică și sezonieră.

Volumetria clădirilor clasate ca monumente istorice, aflate în procedură de clasare, susceptibile de a fi clasate sau având valoare arhitecturală, istorică, memorială sau ambientală, inclusiv a șarpantelor, va fi păstrată în forma existentă.

Se interzice:

Modificarea volumetriei acoperișurilor și crearea unor pante neadekvate;

Modificarea pantei acoperișului sau prelungirea lui în domeniu public.

Învelitorile istorice (țigla ceramica tip solzi și olanele) vor fi păstrate, înlocuirea pieselor degradate urmând a se face cu piese similare. Se recomandă promovarea unor modele care să reproducă cât mai exact țiglele și olanele istorice.

La repararea învelitorilor se vor recupera piesele aflate în stare bună.

Etanșarea coamelor, a racordurilor învelitorilor la calcane și a străpungerilor coșurilor se va realiza cu mortar.

Piese metalice – dolii, jgheaburi, burlane – vor fi realizate de preferință din tablă de cupru sau tablă arămită. În cazul realizării din tablă zincată se recomandă vopsirea în culori apropiate de cele ale tencuielilor.

Se vor reanaliza traseele verticale ale burlanelor, care vor fi concentrate și optimizate. Se interzice traversarea fațadelor pe trasee oblice.

Se interzice:

Folosirea țiglelor din beton sau din orice material care nu se patinează în timp;

Utilizarea tablei, a azbocimentului a plăcilor din materiale plastice, carton asfaltat sau a țiglei ceramice de alt tip decât cel tradițional la învelitorile tuturor construcțiilor.

Lucarnele noi ce se vor realiza la clădirile existente și cele noi se vor încadra în modelele tradiționale, respectând dimensiunile, forma și detaliile de execuție. Acestea vor avea streșini minimale, ca și lucarnele de epocă și nu vor fi prevăzute cu jgheaburi și burlane. Dimensiunile golurilor lucarnelor vor fi mai reduse decât ale ferestrelor de la etaj pe ambele direcții.

La lucarne nu se vor monta burlane.

Se interzic luminatoare de tip ferestre în planul acoperișului.

Coșuri de fum și ventilații

Coșurile de fum istorice cu partea superioară ornamentală vor fi păstrate și restaurate. Coșurile vor fi tencuite la exterior fără a fi zugrăvite, sau vor fi zugrăvite într-o nuanță deschisă, apropiată de cea a tencuielilor.

Coșurile de fum cele existente se vor restaura iar cele noi se vor realiza după modelele existente.

Străpungerile învelitorilor în dreptul coșurilor vor fi etanșate cu mortar, chiar dacă se realizează o hidroizolație suplimentară, neobservabilă din exterior.

Se interzic:

Coșurile din beton aparent, metalice și cu diverse sisteme de ventilație mecanică amplasate aparent.

Se interzic coșurile metalice sau din beton armat.

Firme

În funcție de caracterul străzii (lățime, profil stradal, dimensiunile trotuarului) precum și de caracteristicile fațadei, firmele vor fi amplasate paralel sau perpendicular pe fațadă.

Firmele amplasate perpendicular pe fațadă sunt recomandabile la clădirile cu vechime mare, având un caracter arhaizant și se vor realiza din fier forjat.

În cazul amplasării mai multor firme pe aceeași fațadă, acestea se vor realiza similar (perpendicular sau paralel pe fațadă) și vor avea, de preferință, același caracter de litere. Se vor alege caractere de litere din repertoriul clasic de fonturi, evitând fonturile fanteziste și greu lizibile.

În cazul amplasării firmelor paralel cu fațada, acestea vor fi executate din litere decupate și vor fi amplasate pe suprafețele lipsite de ornamente sau pe antablamentele aflate deasupra vitrinelor, sau realizarea de litere izolate din materiale de bună calitate (tablă de alamă, cupru, etc.).

Se interzic:

Dispozitive stridente, inscripțiile luminoase, panourile luminoase;
Inscripțiile pe cornișe, balcoane, acoperișuri;
Inscripțiile verticale.

Reguli privind construcțiile noi:

La construcțiile noi se va avea în vedere să nu se obțină o densitate excesivă în cadrul lotului.

Construcțiile noi trebuie să se integreze coerent în ansamblul zonei de protecție în ceea ce privește volumetria, regimul de înălțime, alinierea la stradă, amplasarea în interiorul parcelei și față de vecinătăți.

Alegerea materialelor se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcțiile existente.

Clădirile noi vor prelua elementele volumetrice, raportul plin -gol, modul de compunere a fațadelor, proporțiile golurilor, pantele acoperișurilor specifice clădirilor istorice, dar nu vor prelua elemente decorative specifice unor epoci trecute.

Volumetriile vor fi simple, pe principiul unor corpuri dreptunghiulare, fără elemente curbe. Pantele acoperișurilor vor respecta pantele specifice clădirilor istorice.

Se va respecta modalitatea tradițională de ocupare a parcelei, ierarhia volumelor conform schiței atașate prezentului regulament.

Se interzice:

Imitarea expresiei arhitecturale istorice, chiar dacă este specifică zonei, cu excepția situației când se propune refacerea identică a unui corp de clădire dispărut, pentru care există documentație suficientă.

Spații verzi existente se conservă, se replantează și se amenajează ca spații verzi publice.

Curtea :

Se va utiliza piatră pentru pavaj;

Se vor realiza sisteme de evacuare a apelor spre rigolele stradale;

Se vor amenaja spații verzi la nivelul curților: straturi de flori, gazon, pomi fructiferi;

Se va realiza o zonă de gardă în jurul construcțiilor cu o lățime de minim 60 cm din pietriș, pe un pat din pământ stabilizat cu panta min. 5% spre exterior, cu rol de protecție împotriva igrasiei;

În condițiile în care nu se schimbă destinația anexelor, respectiv a șurii, se recomandă păstrarea delimitării, de regulă printr-un gard de lemn, între spațiul destinat locuirii și cel destinat creșterii animalelor și funcțiunilor determinate de aceasta.

Grădina:

Grădina este destinată cultivării legumelor, zarzavaturilor, viței-de-vie, pomilor fructiferi;

Grădina nu este edificabilă, orice construcție sau amenajare care implică diminuarea spațiului verde sau alterarea aspectului existent fiind interzise.

Spațiile dintre carosabil și curți:

Se vor reface spațiile verzi care separă arterele rutiere de circulația pietonală, după modele existente înaintea destructurării lor. Se va planta vegetație specifică și nu vegetație exotica sau străina locului;

Terenurile ce cuprind obiective de interes public vor avea împrejurimi transparente sau gard viu cu înălțimi care nu depășesc 1,00 m.

Referitor Parc Palat Brukenthal se vor avea în vedere următoarele :

Se vor păstra indicii existenți , orice amenajare se va face prin PUD , intervențiile la amenajările peisagere vor ține cont de planurile originare ale Parcului.

CONDITII DE ECHIPARE EDILIARA

Toate clădirile existente sau proiectate vor fi racordate la rețelele publice tehnico-edilitare existente.

Lucrările de săpături pentru rețele vor beneficia de asistență arheologică în zona de protecție a monumentelor istorice.

Instalațiile interioare vor fi montate aparent, fără a crea șlițuri care să distrugă tencuieli și paramente de epocă, pe trasee alese astfel încât să fie cât mai discrete, sau îngropat, în situațiile în care se amplasează pe pereți ce aparțin unor perioade mai recente.

Decapările de tencuieli în clădiri istorice vor fi precedate de sondaje și cercetări de parament.

Conductele exterioare care necesită săpături vor fi proiectate astfel încât să nu intersecteze substructurile cu valoare arheologică cunoscută.

Instalațiile de gaz metan vor fi realizate îngropat sau în canale vizitabile, iar contoarele și regulatoarele vor fi mascate fără a afecta fațada.

Se interzic amplasarea antenelor GSM în biserici, în apropierea școlilor, spitalelor sau locuințelor precum și alte echipamente care să afecteze imaginea fondului construit.

Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor de orice fel din zona centrală se va putea face numai concomitent cu racordarea la rețeaua de canalizare menajeră.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) – ZONA CENTRALĂ AVRIG

POT maxim = 40% , valabil pentru funcțiuni diversificate (echipamente publice , servicii de interes general) cu regim max. de înălțime D+P+1E+M pentru Oraș Avrig și POT max. 35% pentru Loc. Bradu.

POT maxim = 30 % , valabil pentru locuințe și activități productive mici nepoluante cu regim de înălțime D+P+M pentru Oraș Avrig și POT max. 25% pentru Loc. Bradu

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) – ZONA CENTRALĂ AVRIG

CUT maxim = 0,4 mp ADC/mp teren , aferent POT = 40 % , Oraș Avrig și POT max. 35% - Loc. Bradu (echipamente publice , servicii de interes general) .

CUT maxim = 0,4 mp ADC/mp teren , aferent POT max 30% - oraș Avrig și CUT max. = 0,2 – 0,3 mp ADC/mp teren, aferent POT = 25 – 30 % - Loc. Bradu (locuințe și activități productive mici nepoluante) .

Pentru unități de învățământ și cult se vor respecta normele specifice acestor structuri (suprafata teren , regim de înălțime , regim de construire POT și CUT) , conform normativelor specifice în vigoare ; exemplu școli și grădinițe , POT = 25 % .

FUNCTIUNI PERMISE ÎN AFARA ZONELOR CONSTRUIE PROTEJATE ZONA CENTRALĂ MĂRȘA

Funcțiuni dominante ale zonei: instituții publice și servicii, locuințe colective

UTILIZĂRI ADMISE

Se admit funcțiuni de interes general specifice zonei centrale:

- birouri pentru companii și firme;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- servicii autonome avansate (manageriale, tehnice și profesionale);
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii de formare-informare;
- biblioteci, mediateci;
- servicii de poștă și telecomunicații;

- edituri, centre media;
- activități asociative diverse;
- hoteluri pentru turismul de afaceri;
- hoteluri, pensiuni si alte structuri turistice;
- expoziții, galerii de artă;
- servicii profesionale, colective si personale, servicii specializate pentru comerț .
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;
- centre comerciale, magazine, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă;
- centre de recreere si sport în spații acoperite si descoperite;
- mici unități productive manufacturiere si de depozitare mic-gros legate de funcționarea zonei centrale;
- locuințe individuale/colective, inclusiv locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii liberale (arhitect, avocat, notar, medic, etc);
- parcaje colective ;
- unități de învățământ de toate gradele;
- servicii medicale si de asistență socială;
- funcțiuni publice reprezentative de importanța orășenească rezultate în urma procesului de modernizare si descentralizare, instituții de coordonare si altele similare ;
- străzi si piețe pietonale, plantații decorative, obiecte de publicitate si reclamă, mobilier urban si elemente de artă decorativă.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții:

- funcțiunea propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze eliminarea sursei de incomodare sau poluare;
- proiectul să asigure ameliorarea aspectului construcției si amenajărilor si o mai bună integrare în zonă.
- Se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente, cu condiția menținerii unei ponderi a locuințelor de minim 30% din totalul ariei construit-desfășurate (ACD) pe parcela în cauză.
- Se admit unități de alimentație publică care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de cel puțin 100,0 metri față de instituțiile publice si lăcașurilor de cult.

Se admite inserția structurilor turistice (hoteluri, pensiuni, etc).

Parterul clădirilor va fi destinat cu precădere unor spații comerciale, restaurante si servicii accesibile publicului.

Se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni, de preferință cu un partiu special adaptat zonei centrale.

Se admit construcții specifice infrastructurii de telecomunicații dacă acestea sunt mascate astfel încât să nu fie percepute din circulațiile publice.

Se mențin unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat si să fie compatibile ca funcționare si aspect cu zona centrală si cu prevederile avizului autorității de mediu.

UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități si de lucrări:

- 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 si 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 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;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fațadelor, deprecind arhitectura clădirilor și finisajul acestora.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

În cazul clădirilor noi cu cel mult 5 niveluri supraterane, se consideră construibile parcelele având simultan:

- suprafața minimă de 500,0 mp;
- front la stradă de: min.12,0 m pentru construcțiile înscrise între două calcane laterale și de min.15,0 m în cazul construcțiilor cuplate/izolate.

În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000,0 mp cu un front la stradă de minim 30,0 metri.

Se vor rezerva terenuri pentru instituții și servicii publice, parcelate în module având suprafața minimă recomandată de 1000,0 mp și un front la stradă de minim 30,0 metri.

Conform PUZ, cu recomandarea unei lotizări de minim 800,0 mp și un front la stradă de minim 18,0 metri în cazul fronturilor continue și de minim 24,0 metri în cazul fronturilor discontinue.

La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări:

- platforme pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer;
- spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul câte 1,3 mp teren de fiecare locuitor;
- spații amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zonă, situate la distanțe de minimum 10,0 m față de ferestrele camerelor de locuit;
- zone verzi de folosință generală, luându-se în calcul minimum 2-2,2 mp teren/locuitor (în afara parcurilor publice). (*Art.3 din Ordinul M.Sănătății nr.536/1997*).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În raport cu caracterul străzilor existente, clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase, cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate propuse a fi menținute.

Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor existente situate pe limitele laterale ale parcelelor.

În cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda volumetric la alinierea retrasă.

În cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente.

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente, având lungimea de 6,0 m pentru străzile de categoria a III-a.

Clădirile publice pot fi amplasate pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornisă a acestora nu depășește distanța dintre aliniamente. Dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii.

Fac excepție de la această regulă numai situațiile de marcare prin plus de înălțime a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe străzile laterale.

Amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreagă suprafață a parcelei până la limita domeniului public, cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se pot amplasa pe limita de proprietate numai atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate în stare bună și sunt îndeplinite următoarele condiții:

- parcela alăturată este liberă de construcții;
- peretele realizat pe limita de proprietate - atunci când rămâne vizibil din domeniul public - va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade.
- Retragerea față de limita laterală de proprietate va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea construcției propuse, cu următoarele condiționări:
 - atunci când sunt orientate ferestre de la încăperi principale, retragerea va fi egală cu jumătate din înălțimea construcțiilor. Pentru construcțiile la care jumătate de înălțime înseamnă mai puțin de 3,0 m, retragerea va fi de minim 3,0 metri;
 - atunci când sunt orientate ferestre de la dependințe, retragerea față de limita de proprietate se poate reduce la min. 2,0 m, cu condiția să se asigure însorirea pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit.
- 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 este obligatorie o retragere față de limitele parcelei de cel puțin 5,0 metri.
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurate la cornisă, dar nu mai puțin de 5,0 metri.
- 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.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornisă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 m, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi ce necesită lumină naturală.

În situația amplasării mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanța dintre ele va fi stabilită prin PUD sau - în lipsa acestuia - va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornise a clădirii cu înălțimea cea mai mică.

În situația în care pereții orientați către spațiul dintre cele două clădiri nu au ferestre sau au doar ferestre de la dependințe (casa scării, WC, băi, camere), această distanță poate fi redusă la jumătate din înălțimea clădirii celei mai joase, dar nu mai puțin de 3,0 m.

Clădirile de locuit situate pe aceeași parcelă vor fi amplasate astfel încât distanța dintre ferestrele camerelor de locuit și orice parte a aceleiași clădiri sau a clădirii învecinate să fie astfel dimensionată încât planul care uneste parapetul ferestrei cu partea cea mai înaltă a clădirii opuse să formeze cu planul orizontal un unghi mai mic sau egal cu 45 grade.

CIRCULAȚII SI ACCESE

Conform PUZ cu următoarele recomandări:

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
 - În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,0 metri.
- Numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr.4 la Regulamentului General de Urbanism și a reglementărilor în vigoare privind asigurarea securității la incendiu.
- Se pot realiza pasaje și curți comune private dar accesibile publicului, permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accese de serviciu.
- Pe străzile cu acces preponderent pietonal și auto limitat se recomandă desființarea separării prin bordură între spațiul pentru pietoni și cel pentru mașini; în acest caz se pot face amenajări prin mobilier urban (fântâni, lampadare, bănci, jardiniere), arbori, pavimente specifice pentru o zonă pietonală favorabilă plimbării

si sederii mai îndelungate iar modul de desfășurare a circulației pentru aprovizionare se va stabili prin Hotărâre a Consiliului local.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara drumului public.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei proprii si în afara circulațiilor publice.

Pentru operațiuni necesitând mai mult de 40 locuri de staționare, cel puțin 60% vor fi realizate în garaj suprateran sau subteran.

Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu „Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane” (indicativ P.132-93) si cu reglementările prevăzute în Titlul II din prezentul Regulament.

Pentru străzile cu interdicție pentru traficul auto sau cele cu acces limitat (acces doar pentru riverani), numărul de locuri de parcare se va asigura strict pentru locatarii permanenți si pentru autovehiculele din dotarea unităților riverane; restul se va asigura în parcajele colective prevăzute.

Normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice clădire nouă sau extindere a suprafeței utile pentru o clădire existentă.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă pentru locuințe colective P+4E , cu posibilitatea mansardării .

Înălțimea maximă admisă pentru locuințe individuale D + P + 1E+ M

Înălțimea maximă admisă pentru clădiri administrative: D + P + 2E + M .

Reguli generale

Aspectul clădirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni si exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor zonei centrale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate.

Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiasi clădiri.

Se va acorda atenție modului de tratate a acoperisurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă.

Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane, etc.

Construcțiile noi vor trebui, prin proporții si compoziția fațadei, să evidențieze ritmul parcelarului tradițional si să asigure o continuitate în peisajul străzii prin înălțime, formă si dimensiunile golurilor.

Reguli particulare pentru comerț

Este admisă si recomandată reconversia funcțiunilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcțiuni cu acces public si deschiderea de vitrine spre domeniul public.

Se interzice amplasarea de firme sau reclame la etajele superioare ale construcțiilor, cu excepția firmelor în consolă amplasate pe o porțiune neutră a fațadei si care nu împiedică perceperea fațadei sau a unor detalii semnificative de arhitectură.

Ocuparea căii publice/trotuarului va fi limitată prin regulile în vigoare; se admit amenajări temporare reduse (mobiler stradal, stelaje mobile) în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Apa potabilă

Orice construcție nouă de locuit sau pentru muncă, odihnă sau agrement trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să aibă asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul autorității de sănătate publică.

Canalizare menajeră

Racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție nouă.

Canalizare pluvială

Amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora.

La clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută subteran (sub trotuar) pentru a se evita producerea gheții.

Rețele electrice, telefonice și CATV

Cablurile de alimentare cu energie electrică, precum și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran; în caz de imposibilitate tehnică și numai atunci pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornisă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperisurilor.

Bransamentele de orice fel vor fi ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.

Gaze

Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.

Salubritate

Orice clădire de locuit (locuințe individuale sau colective) precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, vor fi prevăzute cu amenajări/containere pentru colectarea selectivă a resturilor menajere.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40,0 mp.

Suprafețele marcate în planșa de reglementări ca spații verzi obligatorii nu pot primi o altă destinație.

Spațiile libere din fața construcțiilor în front continuu vor fi tratate în mod obligatoriu în continuitate cu spațiul public chiar atunci când frontul este retras de la aliniament.

Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului prin realizarea de accese, circulații pietonale, terase, peste minimul impus de norme;

Se recomandă înverzirea teraselor necirculabile ale clădirilor cu înălțime mai mică de P+2 niveluri în proporție de 70%.

Spațiul dintre aliniament și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde sau spațiu liber circulației pietonale.

Parcările descoperite cu mai mult de 8 locuri vor fi compuse astfel încât grupările de câte 4 locuri de parcare să fie separate de minimum un arbore de talie înaltă.

Parcările la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de minim 1,2 m.

Spațiile destinate exclusiv pietonilor vor constitui subiectul unor studii speciale pentru a permite cel mai bun acces la imobile și a asigura ambianța necesară.

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii de peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

În situațiile în care prin intervenție se are în vedere suprimarea unui arbore de talie mare este necesar avizul autorității de mediu.

ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre domeniul public vor fi transparente, cu înălțimea maximă de 1,8 metri și vor fi dublate de gard viu; în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei principale a clădirilor.

Se interzice împrejmuirea către domeniul public cu panouri prefabricate din beton armat.

Gardurile dintre proprietăți vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,2 metri.

Se interzice vopsirea împrejmuirilor în culori stridente și strălucitoare.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu pavaje decorative, borduri, jardiniere sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) și COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Instituții publice și servicii POT maxim = 40% ; CUT max. = 1,2

Unități de învățământ , construcții de cult, POT max. = 25 % ; CUT max. = 0,9

Locuințe colective , POT max. 25% ; CUT max.= 1,4

Locuințe individuale POT max. 35% ; CUT max. = 0,9

CAPITOLUL 2 - ZONĂ MIXTĂ

(Instituții , Servicii și Echipamente Publice , Servicii de interes general , Activități productive mici nepoluante și Locuințe – existente și propuse) UTR 5, UTR 7

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Zona mixtă conține instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), activități productive mici nepoluante precum și locuințe.

Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor de circulație principale.

În înțelesul prezentului Regulament, zona mixtă este definită ca o zonă în care, alături de locuire într-o proporție însemnată, se găsesc dotări de folosință periodică sau rară, servicii care se adresează unei populații mai numeroase decât din zona de servire directă, birouri, restaurante, etc.

Zona mixtă se găsește de-a lungul drumului național 1 , spre comuna Porumbacu de Jos , în continuarea societății SOMAREST , la limita intravilanului propus și în Cartierul nou creat DUTINA .

Zona mixtă se caracterizează prin :

- fie prin tendința de reconversie funcțională a celor deja constituite, concomitent cu mărirea atractivității pentru comerț, birouri, servicii, etc,
- fie prevăzute a se constitui.

Se urmărește o diferențiere justă a zonei mixte în teritoriul orașului ; zona mixtă se constituie ca o zonă de dezvoltare importantă în lungul arterei de circulație principale, valorificând structura deja existentă.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- instituții și servicii publice orășenesti sau de cartier; servicii financiar-bancare și de asigurări, poștă și telecomunicații, servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate);

- cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă ,mediatecă;

- locuințe individuale sau colective, inclusiv locuințe cu partiu special pentru profesii liberale;

- comerț cu amănuntul, spații comerciale alimentare și nealimentare;

- spații pentru învățământ de toate gradele;

- activități asociative diverse;

- biserici și spații destinate cultelor;

- servicii profesionale, colective și personale, restaurante, cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, spații de recreere (casino, dancing, cinema, centre de recreere, sport), săli de conferințe, spectacole și sport de diferite capacități, inclusiv serviciile-anexă;

- hoteluri, pensiuni, agenții de turism și alte structuri turistice;

- policlinici și dispensare umane, farmacii, creșe și activități conexe serviciilor de sănătate;

- unități mici și mijloicii specializate în activități de producție abstractă și concretă în domenii de vârf; activități manufacturiere și depozitare mic-gros, parcaje subterane și/sau multietajate;

- spații plantate (scuaruri, grădini de cartier, etc) și spații libere pietonale, pasaje pietonale, etc.

Se vor asigura în toate zonele condițiile privind accesul persoanelor cu handicap locomotor, conform „Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențelor persoanelor cu handicap” (Indicativ NP 051/2001).

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ACD pe parcela în cauză.

Se admite inserția hotelurilor de orice capacitate și a pensiunilor turistice cu mai mult de 12 camere numai pe baza prevederilor unei documentații PUD aprobate conform legii.

Se admite completarea zonei cu clădiri comerciale cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente.

Se mențin unitățile productive actuale cu următoarele condiții: să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic, să nu incomodeze prin traficul generat, să fie compatibile ca mod de funcționare și aspect cu zona mixtă și să respecte avizul autorității de mediu.

UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură, cu excepția celor pentru organizare de santier (numai pe durata existenței santierului);

- depozitare en-gros;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități 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;

- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente acestora;

- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

În cazul clădirilor noi cu cel mult 3 niveluri supraterane, se consideră construibile parcelele având :

- suprafața minimă de 1000,0 mp;

- front la stradă de: min.20,0 m pentru construcțiile independente .

O parcelă poate fi adusă în condiții de constructibilitate prin comasare cu una din parcelele învecinate.

Nu se poate emite autorizație de construire pe parcelele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol; aceeași prevedere se aplică și parcelelor care devin neconstruibile prin apariția lor în urma unei operații de împărțire a terenului (iesire din indiviziune, înstrăinare, mostenire, etc).

Pe parcelele neconstruibile conform prevederilor prezentului articol, Consiliul local poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui Plan urbanistic de Detaliu (PUD).

La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări:

- platforme pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer;

- spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zonă ;

- zone verzi de folosință generală, luându-se în calcul minimum 2 - 2,2 mp teren/locuitor (în afara parcurilor publice). (Art.3 din Ordinul M.Sănătății nr.536/1997)

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta , după cum urmează :

- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,00 m (pt. Strazi de categ. a III a), cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor existente situate pe limitele laterale ale parcelei; excepție fac clădirile amplasate în zona drumului național 1 , unde retragerea față de ax drum va fi de min. 22 m ;

- în cazul străzilor cu fronturi continue , dispuse pe aliniament , noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament ;

Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și cel public .

Amplasarea construcțiilor noi se face de regulă cu respectarea configurației arhitecturale existente;

În zonele libere de construcții sau parțial construite , stabilirea configurației urbane și implicit a regimului de aliniere se va face de regulă pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conf. Legii.

În cazul construcțiilor amplasate la aliniament :

- nu se admite amplasarea de trepte pe trotuar care ar împiedica circulația pietonală ;

În cazul garajelor amplasate la aliniament , ușile acestora nu se vor deschide spre trotuar;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se pot amplasa pe limita de proprietate numai atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate în stare bună și sunt îndeplinite următoarele condiții:

- parcela alăturată este liberă de construcții;

- peretele realizat pe limita de proprietate - atunci când rămâne vizibil din domeniul public - va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade.

Retragerea față de limita laterală de proprietate va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea construcției propuse, cu următoarele condiționări:

- atunci când sunt orientate ferestre de la încăperi principale, retragerea va fi egală cu jumătate din înălțimea construcțiilor. Pentru construcțiile la care jumătate de înălțime înseamnă mai puțin de 3,0 m, retragerea va fi de minim 3,0 metri;

- atunci când sunt orientate ferestre de la dependințe, retragerea față de limita de proprietate se poate reduce la min. 1,9 m, cu condiția să se asigure însorirea pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit.

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 este obligatorie o retragere față de limitele parcelei de cel puțin 5,0 metri.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurate la cornisă, dar nu mai puțin de 5,0 metri.

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.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

Clădirile situate pe aceeași parcelă vor avea între ele distanțe minime egale cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornisă a celei mai înalte dintre ele.

Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce nu necesită lumină naturală.

CIRCULAȚII SI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curțile posterioare printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,0 m.

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

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în afara circulațiilor publice.

Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu „Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane” (indicativ P.132-93) și cu reglementările prevăzute în Titlul II din prezentul Regulament.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă P + 1E+M pentru Locuințe

Înălțimea maximă admisă P + 2E pentru restul funcțiunilor permise

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor zonei mixte, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate.

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene.

Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

Se va acorda atenție modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte sau din împrejurimi.

Sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, cărămida falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale destinate interiorului precum și utilizarea unor materiale de construcție precare.

Reguli particulare pentru comerț

Este admisă și recomandată reconversia funcțiunilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcțiuni cu acces public și deschiderea de vitrine spre domeniul public.

Ocuparea circulațiilor va fi limitată prin reglementările în vigoare; se pot autoriza amenajări temporare/sezoniere reduse (mobilier stradal, etalaje mobile), în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Apa potabilă

Orice construcție nouă trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să aibă asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul autorității de sănătate publică.

Canalizare menajeră

Amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea nestânjenită a apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora.

Racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă.

Canalizare pluvială

Pentru construcțiile realizate pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută subteran (pe sub trotuare).

Rețele electrice, telefonice și CATV

Cablurile de alimentare cu energie electrică precum și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran; în caz de imposibilitate tehnică și numai atunci pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornisă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperisurilor.

Bransamentele, pe cât posibil, trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele se vor plasa la extremitățile fațadelor și vor fi vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.

Gaze

Toate conductele situate în afara imobilelor vor fi amplasate subteran.

Salubritate

Orice clădire de locuit precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere (containere).

SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40,0 mp.

Se recomandă ca - pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției - să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurare cu un gard viu de minim 1,2 m înălțime.

Spațiul dintre aliniament (limita dintre proprietate și domeniul public (DN1) și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în ca spațiu verde (perdea de protecție) și amenajare de parcaje .

ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre domeniul public vor fi transparente, cu înălțimea maximă de 1,2 metri, posibil dublate de gard viu ; în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei principale a clădirilor.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate, în condițiile normelor stabilite de administrația locală, ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 40% , valabil pentru funcțiuni diversificate (echipamente publice , servicii de interes general) cu regim max. de înălțime P+2E

POT maxim = 35 % , valabil pentru locuințe și activități productive mici nepoluante cu regim de înălțime P+1E+M

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,2 mp ADC/mp teren , aferent POT = 40 % și P+2E

CUT maxim = 0,9 mp ADC/mp teren, aferent POT = 35 % pt. Max. P+1E+M

CAPITOLUL 3 - ZONĂ DE LOCUINȚE + FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

cu următoarele caracteristici :

Datorită dezvoltării în timp, perimetrul intravilanului orasului Avrig și al localităților componente include zone cu caracter predominant rezidențial.

Aceste zone de locuit pot fi diferențiate pe următoarele categorii:

I. Diferențieri din punct de vedere al gradului de protecție al acestora:

a) zone rezidențiale situate în interiorul perimetrului protejat delimitat prin Studiul istorico-arhitectural , grupând construcții cu o valoare arhitecturală, ambientală sau de peisaj ridicată;

b) zone rezidențiale situate în afara perimetrului zonelor construite protejate și în care intervenția este menită să contribuie la ridicarea valorii arhitectural ambientale a zonei, la constituirea unui caracter și a unei particularizări a acesteia , fără a distona cu caracterul general al construcțiilor din zonele construite protejate.

II. Diferențieri din punct de vedere al tipologiei fondului construit existent:

a) zone rezidențiale cuprinzând locuințe individuale cu înălțime mică, cu parcelă individuală , cu specific arhitectural preponderent săsesc ;

b) zone rezidențiale cuprinzând locuințe individuale cu înălțime mică, cu parcelă individuală , cu specific arhitectural preponderent românesc ;

Delimitările etnice nu sunt clare , stilurile s-au amestecat , iar în prezent asistăm la o înlocuire în mare măsură a clădirilor vechi cu clădiri noi care numai într-o măsură mai mică sau mai mare se încadrează în contextul istoric. Clădirile noi nu mai au proporțiile celor vechi iar la cele vechi sunt înlocuite elemente importante cum ar fi ferestre, uși, învelitori etc.

c) zone rezidențiale cu locuințe colective în blocuri: locuințe cu înălțime medie – blocuri cu până în cinci niveluri.

III. Diferențieri din punct de vedere al parcellarului existent și propus prin viitoarele operațiuni urbanistice:

(a) zone rezidențiale cu locuințe individuale și colective mici pe parcelări tradiționale, spontane;

(b) zone rezidențiale cu locuințe individuale și colective mici situate în noile extinderi sau enclave neconstruite, în care se aplică un sistem de parcelare propus prin prezentul Regulament;

(c) zone rezidențiale cu locuințe individuale pe loturi subdimensionate, cu/fără rețele edilitare, în care Regulamentul cuprinde prevederi speciale pentru ameliorarea parcelării și a infrastructurii.

Strategia generală propusă prin P.U.G. și Regulamentul local referitoare la zona de locuit cuprinsă în intravilanul orașului Avrig și localităților aparținătoare urmărește:

– Încurajarea, protejarea și îmbunătățirea funcției rezidențiale în acest perimetru, cu diferențieri după morfogeneză, tipologie și grad de protecție și cu grija evitării segregării spațiale și sociale;

- Acceptarea în interiorul zonei rezidențiale a funcțiilor complementare asociate locuirii și descurajarea amplasării de funcțiuni incompatibile cu zona sau care pot determina schimbarea caracterului acesteia;

- Protejarea spațiilor libere existente în zona rezidențială, cu locuințe colective în blocuri și favorizarea amenajării de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații favorizând contactele sociale, nuclee de ambianță locală;

- Stabilirea unor indicatori urbanistici și reglementări care să permită existența unor spații plantate în interiorul loturilor în zonele cu locuințe cu parcelă individuală, lipsite de spații verzi publice amenajate;

- Menținerea și întărirea specificului de "oras grădină", caracter dat atât de spațiile verzi existente dar și de existența unor zone rezidențiale cu clădiri cu front întrerupt și cu grădini vizibile din stradă.

Zona de locuit se compune din următoarele zone:

3.1. Zona locuințelor individuale de tip urban ;

a) Locuințe individuale situate în interiorul zonelor de protecție a monumentelor istorice și zonei construite protejate

b) Locuințe individuale situate în afara zonelor construite protejate

3.2. Zona locuințelor de tip rural ;

a) Locuințe individuale situate în interiorul zonelor de protecție a monumentelor istorice și zonei construite protejate

b) Locuințe individuale situate în afara zonelor construite protejate

Locuințele de tip urban și rural situate în interiorul zonei construite protejate se întâlnesc în :
AVRIG - UTR 1; UTR 3 – str. Eroilor , Cloșca ; UTR 8 ; UTR 9 – str. N. Bălcescu ; parțial UTR 10 și UTR 11; UTR 12 – Str. Juagărului ; BRADU -UTR 26, parțial UTR27; SĂCĂDATE – UTR 32; GLÂMBOACA – UTR 34

3.3. Zona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2E situate în afara zonei construite protejate , existente și propuse ;

Locuințele de tip urban și rural situate în afara zonei construite protejate se întâlnesc în :
AVRIG - UTR 1 (str. Bisericii , str. Dealului) ; UTR 2 ; UTR 3 – str. Gh. Lazăr ; UTR 4 ; UTR 5 ; UTR 7 ; UTR 8 (Str. Cănepii) ; UTR 9 ; UTR 10 și UTR 11; UTR 12; UTR 15 ; MÂRȘA – UTR 21; BRADU - parțial UTR 26, UTR27; UTR 28 ; UTR 29 ; UTR 30 ; SĂCĂDATE – UTR 32; GLÂMBOACA – UTR 34

3.4. Zona locuințelor colective cu regim de înălțime mediu P+4E situate în ansambluri preponderent rezidențiale rezidențiale; AVRIG – UTR 2 ; UTR 12; MÂRȘA - UTR 21

3.5. Zonă exclusiv rezidențială tip colonie muncitorească în case de lemn - UTR 6

3.1. Zona locuințelor individuale de tip urban

a) Locuințe individuale situate în interiorul zonelor de protecție a monumentelor istorice și zonei construite protejate UTR 1; UTR 3 – str. Eroilor , Cloșca ; UTR 8 ; parțial UTR 10 , UTR 11 și UTR 12;

- locuințe cu specific tradițional săsesc : frontul de nord al străzii Mihai Viteazul , latura de nord vest a străzii Gheorghe Lazăr , strada Sașilor , strada Eroilor , strada George Coșbuc , strada Brukenthal , strada Avram Iancu , str. N. Bălcescu , str. Juagărului.

- cu specific românesc : frontul de sud al străzii Mihai Viteazul , Gheorghe Lazăr, Strada Brukenthal , str. Horia, Crișan , Iazului , Eroilor , Gării, Oltului.

b) Locuințe individuale situate în afara zonelor construite protejate

- cu specific săsesc
- cu specific românesc

Strada Gheorghe Lazăr , strada Cânepii , Unirii , Libertății , Negoiului , Oltului , Gării , Noua , Dealului , Griviței , Ceferiștilor

3.2. Zona locuințelor de tip rural

a) Locuințe individuale situate în interiorul zonelor de protecție a monumentelor istorice și zonei construite protejate ; parțial UTR 1; UTR 3 – Cloșca ; UTR 8 ; parțial UTR 10 și UTR 11; UTR 26, parțial UTR 27 , UTR 32 , UTR 34

- cu specific săsesc : strada Sașilor , Vlahuță , parțial Brukenthal , Cloșca , Doja , Prundul Mare Vatra satului Bradu extinsă la sud de Biserica Evanghelică și la nord de Biserica Ortodoxă , localitatea Săcădate și Glâmboca (vatra satului).
- cu specific românesc : întâlnim atât în Orașul Avrig (strada Prundul Mic , Strada Unirii , parțial str. Brukenthal , strada Unirii , Prundul Mare , str. Juagărului) cât și în toate localitățile aparținătoare Bradu , Săcădate și Glâmboca .

b) Locuințe individuale situate în afara zonelor construite protejate

Cuprinde Strada Bisericii , Tudor Vladimirescu , Nicolae Bălcescu , Mihai Viteazu , Prundu Mare, Prundu Mic , Eminescu , Pietrari , Cioplea , 1 Decembrie, G. Coșbuc , A. Iancu , Izvorului , Zorilor, Unirii , Brukenthal , Joagărului și în toate localitățile aparținătoare Bradu , Mârșa , Săcădate și Glâmboca

FUNCTIUNI PERMISE ÎN ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ȘI ÎN INTERIORUL ZONELOR CONSTRUIE PROTEJATE

Generalități – caracterul zonei

Caracterizată printr-o zonă preponderent rezidențială, însoțită de anexe și suprafețe agricole. Parcelarul este omogen, de tip rural, dezvoltat în profunzime, pe limitele laterale ale parcelelor.

Utilizarea funcțională a terenurilor în cadrul zonei

Funcțiuni dominante ale zonei: locuințe individuale

Funcțiunile admise: funcțiuni complementare locuirii : servicii, administrație, cultură, învățământ, sănătate, comerț, locuințe, mici ateliere meșteșugărești , funcțiuni turistice cu respectarea următoarelor condiții: elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;

Funcțiuni permise cu condiții

Construcții necesare funcțiunii dominante a zonei: locuințe individuale, extinderi la clădirile existente, anexe gospodărești cu condiția respectării parcelarului, modalității tradiționale de ocupare și organizare a terenului, păstrarea ierarhiei tradiționale a volumelor și respectării tuturor articolelor prezentului regulament;

Anexe gospodărești de creștere a animalelor, utilizări agricole ale suprafețelor libere, depozitarea produselor agricole și ale deșeurilor animale, cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitară în vigoare. Între depozitățile de deșeurii și locuințe sau clădiri cu funcțiuni publice se va păstra o distanță minimă de 50 m.

Funcțiuni turistice cu caracter rural cu respectarea următoarelor condiții: elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;

Parcelatele pe care se află sedii ale instituțiilor publice sau funcțiunilor de cult își păstrează destinația;

Orice schimbare de destinație a clădirilor și anexelor din zona de protecție este permisă cu obligația păstrării volumului și a materialelor, golurilor sau finisajelor;

Se admite , pentru modernizarea dotării locuințelor cu băi / grupuri sanitare , extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim 12,0 mp ;

Funcțiuni interzise:

Unități de producție industrială de orice tip;

Funcțiuni care presupun modificări ale volumetriei, șarpantelor istorice, tâmplăriilor istorice, componentelor artistice;

Funcțiuni care presupun comasarea parcelelor istorice;

Unități de prestări servicii poluante;

Adăposturi pentru efective mari de animale;

Nu se admite amplasarea alăturată a obiectelor cu funcții conflictuale care se pot afecta reciproc; Funcțiuni ce presupun suplimentarea excesivă a traficului în zonă sau deservirea cu vehicule de mare tonaj;

Funcțiuni ce presupun perturbarea clădirilor învecinate și zonei prin poluare vizuală, chimică sau fonică. Activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată sau de zonă cu caracter rezidențial.

Construcții provizorii de orice natură – inclusiv chioșcuri, panouri publicitare.

Intervențiile asupra tuturor clădirilor care au valoare arhitecturală, istorică, ambientală, memorială se vor autoriza numai dacă acestea nu afectează valoarea identificată.

Se interzice autorizarea exercitării construcțiilor și amenajărilor care prin funcțiune, volumetrie, regim de înălțime, aspect arhitectural conduc la deprecierea fondului construit și a peisajului.

Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

Amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit și a anexelor trebuie să se înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei, conform schițelor din anexele regulamentului.

Se vor păstra toate caracteristicile morfologiei tradiționale de construire: parcelarea istorică, dispunerea clădirilor, organizarea tradițională a unei gospodării rurale, ierarhia volumelor, relația cu spațiul public și vecinătățile.

Se vor păstra cele două zone funcționale ale unei gospodării: curte ocupată de construcții și grădina (terenul cultivat).

Caracteristici ale parcelelor

Se va păstra parcelarul istoric existent și se interzice comasarea unor parcele istorice alăturate, chiar dacă aparțin unui proprietar unic.

Dimensiunile parcelelor pe care vor fi amplasate obiectivele de utilitate publică ce se vor dovedi necesare pentru comunitate, vor fi stabilite prin P.U.Z., recurgându-se la exproprierea sau schimbarea de teren, pentru a trece suprafețele necesare în domeniul public al comunei.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Construcțiile principale se amplasează pe aliniamentul spre stradă al imobilului, aceasta fiind o caracteristică a satelor transilvănene ce trebuie păstrată.

Aliniamentele existente ale clădirilor se păstrează, acestea putând fi modificate numai în cazul unei descoperiri istorice sau arheologice.

În cazul în care clădirile cu valoare arhitecturală, istorică și ambientală sunt retrase față de stradă își vor păstra aliniamentul.

Clădirile noi care se vor construi pe terenuri virane sau pe terenuri care au fost construite vor păstra aliniamentul la stradă, iar acolo unde a fost demolată o casă cu valoare arhitecturală, istorică sau ambientală se va reface pe același amplasament.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Se va respecta modalitatea tradițională de ocupare a parcelei, conform schițelor din anexă.

Construcțiile (atât corpurile principale, cât și cele secundare) se amplasează pe limitele laterale ale parcelei, cu calcane spre vecini și scurgerea apelor spre curtea proprie. În funcție de lățimea parcelei se pot amplasa clădiri pe una sau pe ambele laturi ale parcelei.

Față de vecinul din spate pe limita actuală a lotului constructibil (pe aliniamentul șurilor) fără a afecta partea liberă a lotului (grădina).

Sediile instituțiilor publice cu valoare arhitecturală, istorică sau ambientală vor putea fi amplasate doar pe vechile amplasamente.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

De regulă, construcțiile din zonă sunt poziționate una în continuarea celeilalte, astfel încât alcătuiesc incinte semi-închise, cu clădirile pe trei laturi, cea de-a patra latură fiind realizată de calcanele clădirilor de pe lotul vecin.

Amplasarea va urmări păstrarea modului de construcție tradițional, cu realizarea unor incinte închise sau semi-închise. Construcțiile vor fi amplasate una în continuarea celeilalte realizându-se structuri în forma de **L** sau **U**.

Amplasarea distanțată a clădirilor pe limitele laterale ale parcelei poate fi justificată în cazul existenței unor fațade laterale valoroase la clădirile existente.

Clădirile noi ce vor fi amplasate pe parcelă vor trebui să respecte regulile menționate.

În cazul amplasării unui corp între două corpuri existente pe una dintre limitele laterale ale parcelei, aliniamentul acestuia se va încadra între aliniamentele celor două corpuri existente.

Circulații și accese

Este interzis traficul greu în zona construită protejată.

Se recomandă amenajarea unor trasee pietonale turistice.

Spațiile urbanistice care cuprind circulații, zone verzi și interstițiale se vor studia integrat, în vederea obținerii unei imagini specifice tradiției locale, cu dotări și mobilier urban.

Accesul mijloacelor de transport pentru marfă este permis doar autovehiculelor de gabarit și tonaj mediu – microbuze, furgonete, etc.

Parcelele trebuie să dispună de acces carosabil direct la stradă, acolo unde parcela se învecinează cu un drum carosabil. Acest acces va fi amenajat în conformitate cu materialele și textura carosabilului existent; se vor evita asfaltările parțiale sau ale unor suprafețe de mici dimensiuni. Se va folosi piatră naturală, pământ bătătorit ș.a.

Podurile și traversările peste cursuri de apă de importanță mică se vor reconstrui și reabilita, când este cazul, prin reconstituirea sistemelor de traversări tradiționale, respectiv poduri și podețe de lemn, punți de lemn, etc; acolo unde nu există această posibilitate, se vor executa traversări din alte materiale, dar acestea vor fi acoperite cu pământ și vegetație (iarbă).

Staționarea autovehiculelor, parcaje, garaje

Garajele vor fi amenajate în interiorul curților. Se interzice amplasarea lor spre stradă .

Platformele de parcare vor fi amenajate în exteriorul zonei de protecție a monumentelor istorice.

Pavaje

Se vor păstra și restaura pavajele istorice tradiționale ale străzilor, piețelor și curților interioare.

Carosabilul va fi pavat cu piatră naturală sau din pământ bătătorit consolidat cu pietriș. Etc.; se va evita asfaltarea străzilor de categ. III și IV.

Aleile pietonale vor fi din pământ bătătorit, eventual consolidate cu pietriș.

Pavajele tradiționale din calupuri și dale de piatră și din piatră de râu, așezate pe suport permeabil.

Spațiile dintre carosabil și curți vor fi amenajate ca spații verzi în care va fi integrată zona de circulație pietonală.

Se interzice:

Pavaul cu dale și pavelele de beton sau alte materiale similare.

Art.12. Înălțimea construcțiilor

Se va respecta înălțimea existentă a clădirilor ce conferă caracterul rural al zonei protejate
La locuințe va fi de D + P + M (în volumul podului existent fără modificarea șarpantei) sau P, P + M (în volumul podului existent). Înălțimea de max. 5 m la cornișă și max. 9 m la coamă.

La clădiri administrative: D + P + 1E , D + P + 1E + M, P + E1 , P + 1E + M.

Construcțiile vor fi prevăzute cu acoperișuri tip șarpantă.

Orice mod al înălțimii cornișei și a clădirilor sau a volumetriei acestora va fi însoțită de un studiu de încadrare în sit, inclusiv cu clădirile învecinate.

La limita exterioara a zonei protejate se vor evita discrepanțele volumetrice.

Se va păstra ierarhia volumelor în cadrul parcelei și relația cu spațiul public.

Anexele gospodărești care se reconstruiesc vor respecta volumetria și înălțimea celei anterioare în cazul în care se cunoaște acest lucru, în caz contrar se va respecta un model tradițional existent.

Se interzice modificarea înălțimilor clădirilor monumente istorice, susceptibile de a fi clasate și a clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică, memorială sau ambientală, respectiv se interzice și modificarea înălțimii coamei și a cornișei clădirilor .

Aspectul exterior al clădirilor

Se va consulta anexa regulamentului privind intervențiile asupra fondului construit.

Ca aspect toate clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care fac parte și la punerea în valoare a acestuia, recomandându-se ca arhitectura și elementele plastice să se armonizeze cu caracterul zonei protejate .

Se interzice autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al subzonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

Sunt interzise elementele constructive și ornamentale care nu respectă specificul arhitectural al zonei.

Clădirile cu valoare arhitecturală, istorică, ambientală și memorială vor fi întreținute, conservate, reabilite și restaurate astfel încât să se păstreze substanța autentică

Reguli privind clădirile existente

Intervențiile asupra clădirilor clasate ca monumente istorice, aflate în procedură de clasare, susceptibile de a fi clasate sau având valoare arhitecturală, istorică, memorială sau ambientală trebuie să vizeze conservarea, restaurarea și punerea în valoare a construcțiilor și eliminarea intervențiilor neadecvate făcute în timp asupra lor.

Documentațiile referitoare la aceste intervenții trebuie să aibă la bază o investigație complexă a stării actuale a clădirii prin relevu, documentație fotografică, expertizarea structurii de rezistență și studiu geotehnic, precum și, după caz, la solicitarea organelor de aviz ale Ministerului Culturii studiu istoric, studiu de parament, investigații arheologice și analize de laborator.

Nu sunt permise intervențiile care să modifice structura, volumetria sau aspectul arhitectural al corpurilor valoroase din punct de vedere istoric și arhitectural, în special al celor de la fațadă.

Nu se acceptă decât materiale de finisaj tradiționale, cu texturi și culori avizate de specialiști.

Se vor păstra tipurile și materialele tradiționale.

Paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea gurilor la construcțiile din zona centrală vor fi prevăzute de așa manieră încât să asigure unitatea ansamblului și concordanța cu specificul arhitecturii locale; anexele vizibile din stradă se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.

Se interzice:

Realizarea balcoanelor în fațada de la stradă, și la fațada laterală în cazul în care se percepe din domeniul public;

Volumele nespecifice, pante ale acoperișurilor care nu se integrează fondului construit, goluri atipice la fațade, finisaje cu mortar pe bază de ciment sau socluri din materiale străine arhitecturii tradiționale, balcoane la strada, s.a.

Goluri în zidărie, raport plin – gol, goluri noi.

La clădirile clasate ca monumente istorice, aflate în procedură de clasare, susceptibile de a fi clasate sau având valoare arhitecturală, istorică sau ambientală se va urmări refacerea gurilor originare. Crearea de noi goluri se va face corelat cu cele existente, cu păstrarea unității fațadei și fără a afecta elementele decorative.

Se interzice:

Deschiderea de noi goluri spre stradă, cu excepția situațiilor în care studiile aferente demonstrează că acestea au existat;

Crearea de goluri cu forme nespecifice (de ex.: triunghiulare, circulare, etc.);

Comasarea unor goluri.

Crearea de goluri de ușă pentru realizarea acceselor în spații comerciale, eventual prin suprimarea parapetilor unor ferestre, este contraindicată în următoarele cazuri:

Valoare relativ mare a clădirii și a fațadei, compoziția simetrică a fațadei care ar fi denaturată prin această intervenție;

Diferență mare de înălțime între cota exterioară și cota parterului, care ar necesita un număr mai mare de 3 trepte (cca 50 cm) sau modificarea planșeului peste subsol;

Poziționarea clădirii pe o stradă fără caracter comercial;

Existența unei tâmplării sau a unui ancadrament de fereastră valoros la golul care urmează a fi transformat, sau a unor decorații în dreptul parapetilor care ar fi denaturate în urma intervenției.

În toate cazurile decizia aprobării modificărilor de goluri va fi luată de către organele competente ale Ministerului Culturii pe baza unei documentații complete care va include studiu istoric și studiu de parament.

Tâmplăria interioară și exterioară

Se va restaura tâmplăria originală a gurilor existente. În cazul în care degradările nu mai permit acest lucru, tâmplăria nouă va respecta dimensiunile gurilor existente, forma acestora, finisajele, inclusiv subîmpărțirile șprosurilor, materialelor, etc.

La clădirile clasate ca monumente istorice, aflate în procedură de clasare, susceptibile de a fi clasate sau având valoare arhitecturală, istorică sau ambientală, tâmplăria istorică se va păstra și se va restaura. În cazul în care nu poate fi recuperată refacerea se va face identic cu cea existentă și din același material. Se vor recupera și valorifica elemente ale tâmplăriei originare, acolo unde este posibil.

La clădirile neutre existente precum și la cele noi este preferată tâmplăria din lemn care să respecte împărțirea, secțiunile și sensul de deschidere al tâmplăriei tradiționale din lemn.

Elementele de tâmplărie interioară și exterioară de epocă vor fi conservate și restaurate. Se va urmări conservarea accesoriilor metalice originare și a geamurilor de epocă.

De regulă tâmplăria de epocă este vopsită în culori de ulei. În cazuri speciale la tâmplăria de stejar montată la golurile pivnițelor sau la clădiri ce aparțin perioadei medievale, se poate utiliza lemn aparent tratat cu lazuri sau baițuit incolor mat.

Restaurarea tâmplăriei de epocă poate include și montarea sau conservarea obloanelor de lemn de factura tradițională (pline sau din șipci reglabile).

Se interzice:

Folosirea ușilor de factură modernă, rustică ș.a. realizate din metal sau mase plastice, cu detalii și secțiuni specifice acestor materiale, și prin aceasta contrastante față de tâmplăria tradițională;

Extragerea tâmplăriei ferestrelor tradiționale din fațada casei și înlocuirea acestora cu ferestre tip termopan într-un singur canat;

Modificarea golurilor ferestrelor fațadei spre stradă prin unificarea lor sau mărirea dimensiunilor;

Rulourile moderne din materiale plastice;

Folosirea geamurilor reflectorizante, fumurii.

Tencuieli

Tencuielile și zugrăvelile de epocă vor fi conservate și restaurate.

De regula tencuielile de epocă sunt lise. Realizarea unor tencuieli rugoase este permisă numai în cazul în care existența acestora într-o fază importantă a existenței clădirii este certificată printr-o cercetare științifică complexă (studiu istoric, studiu de parament, analize de laborator).

La construcțiile cu statut de monument istoric, cele susceptibile de a fi clasate sau cele cu valoare istorică, arhitecturală, memorială sau ambientală, tencuielile pe baza de ciment sunt excluse. Ele se vor executa din mortar de var și nisip sau alte tipuri de tencuieli tradiționale.

Zugrăvelile vor fi în culori de apă pe bază de pigmenți naturali, cromatică fiind stabilită conform studiilor de parament.

În cazul în care tencuielile acoperă elemente decorative din piatră, inițial aparente, acestea vor fi restaurate în forma inițială cu îndepărtarea tencuielilor.

În cazul existenței a două sau mai multe straturi de tencuieli suprapuse realizate în epoci diferite, se va stabili pe baza unui studiu de parament soluția de restaurare a fațadei, care va putea stipula conservarea și punerea în valoare simultană a unor elemente valoroase ce aparțin unor straturi diferite.

Socul clădirilor se va realiza din tencuieli lise, de preferință macroporice hidrofobizante (tencuieli de asanare), permițând evacuarea umezelii din ziduri dar împiedicând pătrunderea ei din exterior. La clădirile monument alegerea de tencuială se va face în urma unor analize complexe care să determine cauza umidității și compoziția chimică a straturilor. În toate cazurile, punerea în operă a tencuielilor noi se va face numai după eliminarea cauzelor umidității.

Socurile clădirilor nu se evidențiau cromatic față de restul fațadei până în epoca barocă, când au apărut socurile evazate, evidențiate cromatic placate cu plăci de piatră naturală, cu rosturi verticale. Modul de tratare a soclului va ține seamă de elementele găsite în situ precum și epoca de realizare a clădirii.

Se interzice:

Decaparea tencuielilor de epocă, această operațiune putând fi executată numai pe suprafețe limitate, în urma unui studiu de parament prin care se pun în evidență zonele valoroase. Prin studiul de parament se vor evidenția succesiunea straturilor de zugrăveală și caracteristicile stratului suport, permițând astfel elaborarea unui concept științific de restaurare a fațadei;

Placarea soclului de la strada cu materiale ceramice, spărturi din marmură, gresie, faianță, piatră naturală în stil "rustic" etc. Se recomandă retencuirea periodică a soclului;

Gama cromarica a fațadei va fi stabilită pe baza studiului de parament, a studiului istoric și a cercetărilor de arhivă. În cazul în care acestea nu dau rezultate concludente, se vor alege soluții cromatice prin analogie cu clădiri de factură similară, realizate la date apropiate.

În cazul în care nu există informații privind gama cromatică inițială a fațadei, se vor folosi culori în nuanțe pastelate, deschise, iar dacă este necesară sublinierea unor elemente decorative prin culoare, aceasta se va face prin nuanțe apropiate ale aceleiași culori de bază.

Pentru evitarea unor contraste prea puternice nu se va folosi albul pur ci nuanțe foarte deschise ale culorii de bază.

În cazul descoperirii unor fragmente de pictură murală de epocă, acestea vor face obiectul unei restaurări realizate cu personal specializat.

Decaparea tencuielilor de epocă se va face pe baza unui studiu de parament.

Se interzice:

Zugrăvirea casei în culori stridente (galben citrin, portocaliu, roșu aprins, mov, verde etc.).

Elemente decorative și inscripțiile

Elementele decorative, atât la interior cât și la exterior se vor conserva și restaura.

La clădirile clasate ca monumente istorice, aflate în procedură de clasare, susceptibile de a fi clasate sau având valoare arhitecturală, istorică, memorială sau ambientală, elementele decorative și inscripțiile vor fi inventariate, păstrate și restaurate pe baza unor documentații complete, inclusiv cu studii aferente și executate conform unor mulaje, șabloane, martori, ș.a.m.d.

Elementele decorative vor face obiectul unei cercetări complexe privind materialele utilizate, epoca de realizare, gradul de degradare etc., care să determine alegerea soluției de restaurare.

Principalele categorii de elemente decorative sunt:

Elemente de fațadă – ancadramente de ferestre și uși, profile decorative, lezene, pilaștri, bosaje – realizate din piatră, ipsos, teracotă sau tencuială;

Grilaje metalice sau din lemn întâlnite mai ales în curțile interioare;
console din piatră sau lemn, stâlpi și coloane ornamentale de susținere a cursivelor.

Completarea sau refacerea unor elemente decorative istorice dispărute se va face numai acolo unde există suficienți martori ai existenței inițiale a acestora.

Se interzice:

Distrușgerea decorațiilor din tencuială sau din piatră de pe fațada dinspre stradă. Acestea se vor conserva și reabilita, iar acolo unde nu este posibil, se vor reface după același model și material.

Acoperișuri

Acoperișurile își vor menține forma originală – respectiv șarpante din lemn cu învelitori de țiglă ceramică tip solzi, coamele fiind prinse cu mortar de var.

Șarpantele istorice vor fi conservate și restaurate, urmărind refacerea regimului de lucru (din punct de vedere static) original.

Mansardarea șarpantelor istorice nu este recomandabilă. Se recomandă ca șarpantele de factură gotică sau barocă, valoroase și relativ rare, să fie consolidate, restaurate și puse în valoare fără modificări structurale, de compartimentare sau de climatizare, utilizarea acestora urmând a fi periodică și sezonieră.

Volumetria clădirilor clasate ca monumente istorice, aflate în procedură de clasare, susceptibile de a fi clasate sau având valoare arhitecturală, istorică, memorială sau ambientală, inclusiv a șarpantelor, va fi păstrată în forma existentă.

Se interzice:

Modificarea volumetriei acoperișurilor și crearea unor pante neadecvate;

Modificarea pantei acoperișului sau prelungirea lui în domeniu public.

Învelitorile istorice (țigla ceramica tip solzi și olanele) vor fi păstrate, înlocuirea pieselor degradate urmând a se face cu piese similare. Se recomandă promovarea unor modele care să reproducă cât mai exact țiglele și olanele istorice.

La repararea învelitorilor se vor recupera piesele aflate în stare bună.

Etanșarea coamelor, a racordurilor învelitorilor la calcane și a străpungerilor coșurilor se va realiza cu mortar.

Piese metalice – dolii, jgheaburi, burlane – vor fi realizate de preferință din tablă de cupru sau tablă arămită. În cazul realizării din tablă zincată se recomandă vopsirea în culori apropiate de cele ale tencuielilor.

Se vor reanaliza traseele verticale ale burlanelor, care vor fi concentrate și optimizate. Se interzice traversarea fațadelor pe trasee oblice.

Se interzice:

Folosirea țiglelor din beton sau din orice material care nu se patinează în timp;

Utilizarea tablei, a azbocimentului a plăcilor din materiale plastice, carton asfaltat sau a țiglei ceramice de alt tip decât cel tradițional la învelitorile tuturor construcțiilor.

Lucarnele noi ce se vor realiza la clădirile existente și cele noi se vor încadra în modelele tradiționale, respectând dimensiunile, forma și detaliile de execuție. Acestea vor avea streșini minimale, ca și lucarnele de epocă și nu vor fi prevăzute cu jgheaburi și burlane. Dimensiunile gurilor lucarnelor vor fi mai reduse decât ale ferestrelor de la etaj pe ambele direcții.

La lucarne nu se vor monta burlane.

Se interzic luminatoare de tip ferestre în planul acoperișului.

Coșuri de fum și ventilații

Coșurile de fum istorice cu partea superioară ornamentală vor fi păstrate și restaurate. Coșurile vor fi tencuite la exterior fără a fi zugrăvite, sau vor fi zugrăvite într-o nuanță deschisă, apropiată de cea a tencuielilor.

Coșurile de fum cele existente se vor restaura iar cele noi se vor realiza după modelele existente.

Străpungerile învelitorilor în dreptul coșurilor vor fi etanșate cu mortar, chiar dacă se realizează o hidroizolație suplimentară, neobservabilă din exterior.

Se interzic:

Coșurile din beton aparent, metalice și cu diverse sisteme de ventilație mecanică amplasate aparent.

Se interzic coșurile metalice sau din beton armat.

Firme

În funcție de caracterul străzii (lățime, profil stradal, dimensiunile trotuarului) precum și de caracteristicile fațadei, firmele vor fi amplasate paralel sau perpendicular pe fațadă.

Firmele amplasate perpendicular pe fațadă sunt recomandabile la clădirile cu vechime mare, având un caracter arhaizant și se vor realiza din fier forjat.

În cazul amplasării mai multor firme pe aceeași fațadă, acestea se vor realiza similar (perpendicular sau paralel pe fațadă) și vor avea, de preferință, același caracter de litere. Se vor alege caractere de litere din repertoriul clasic de fonturi, evitând fonturile fanteziste și greu lizibile.

În cazul amplasării firmelor paralel cu fațada, acestea vor fi executate din litere decupate și vor fi amplasate pe suprafețele lipsite de ornamente sau pe antablamentele aflate deasupra vitrinelor, sau realizarea de litere izolate din materiale de bună calitate (tablă de alamă, cupru, etc.).

Se interzic:

Dispozitive stridente, inscripțiile luminoase, panourile luminoase;

Inscripțiile pe cornișe, balcoane, acoperișuri;

Inscripțiile verticale.

Împrejmuiri și porți

Porțile și împrejmuirile istorice vor fi păstrate, conservate și restaurate, inclusiv accesoriile metalice valoroase.

Împrejmuirile sunt realizate din zidării de cărămidă tencuită, eventual protejate cu țiglă la partea superioară, iar porțile atât cele pentru acces cât și cele pietonale, din lemn vopsit în culori de ulei, sau, la exemplele mai simple, cu caracter rural, din lemn natur.

Porțile și împrejmuirile necorespunzătoare ca materiale și detalii, în special cele metalice, vor fi înlocuite, preluând elemente tradiționale în acord cu aspectul general al fațadei.

La clădirile recente, neutre din punct de vedere arhitectural, precum și la clădirile noi, porțile și împrejmuirile vor fi mai simple, în acord cu arhitectura fațadelor, păstrând materialele descrise mai sus. Părțile din lemn vor fi vopsite în culori de ulei sau vor fi păstrate aparent, finisate mat.

Realizarea unor porți noi după modele de epocă se va face pe baza unor mărturii iconografice. Atunci când acestea nu există, porțile voi putea fi realizate după modele istorice alese de la clădiri cu factură similară cu cea la care se realizează noua poartă.

Se interzic:

Înlocuirea porților tradiționale din lemn cu cele din metal, fier forjat cu materiale plastice sau PVC cât și utilizarea porților metalice sau din PVC pentru construcții noi.

Reguli privind construcțiile noi:

La construcțiile noi se va avea în vedere să nu se obțină o densitate excesivă în cadrul lotului.

Construcțiile noi trebuie să se integreze coerent în ansamblul zonei de protecție în ceea ce privește volumetria, regimul de înălțime, alinierea la stradă, amplasarea în interiorul parcelei și față de vecinătăți.

Alegerea materialelor se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcțiile existente.

Clădirile noi vor prelua elementele volumetrice, raportul plin -gol, modul de compunere a fațadelor, proporțiile golurilor, pantele acoperișurilor specifice clădirilor istorice, dar nu vor prelua elemente decorative specifice unor epoci trecute.

Volumetriile vor fi simple, pe principiul unor corpuri dreptunghiulare, fără elemente curbe. Pantele acoperișurilor vor respecta pantele specifice clădirilor istorice.

Se va respecta modalitatea tradițională de ocupare a parcelei, ierarhia volumelor conform schiței atașate prezentului regulament.

Se interzice:

Imitarea expresiei arhitecturale istorice, chiar dacă este specifică zonei, cu excepția situației când se propune refacerea identică a unui corp de clădire dispărut, pentru care există documentație suficientă.

Nu se vor realiza construcții noi cu formă arhitecturală nespecifică, ieșite din scară

Condiții de echipare edilitară

Toate clădirile existente sau proiectate vor fi racordate la rețelele publice tehnico-edilitare existente.

Lucrările de săpături pentru rețele vor beneficia de asistență arheologică în zona de protecție a monumentelor istorice.

Instalațiile interioare vor fi montate aparent, fără a crea șlițuri care să distrugă tencuieli și paramente de epocă, pe trasee alese astfel încât să fie cât mai discrete, sau îngropat, în situațiile în care se amplasează pe pereți ce aparțin unor perioade mai recente.

Decapările de tencuieli în clădiri istorice vor fi precedate de sondaje și cercetări de parament.

Conductele exterioare care necesită săpături vor fi proiectate astfel încât să nu intersecteze substructurile cu valoare arheologică cunoscută.

Instalațiile de gaz metan vor fi realizate îngropat sau în canale vizibile, iar contoarele și regulatoarele vor fi mascate fără a afecta fațada.

Se interzic amplasarea antenelor GSM în biserici, în apropierea școlilor, spitalelor sau locuințelor precum și alte echipamente care să afecteze imaginea fondului construit.

Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apa potabilă a construcțiilor de orice fel din zona centrală se va putea face numai concomitent cu racordarea la rețeaua de canalizare menajeră.

Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă

Se interzice dispunerea antenelor parabolice în locuri vizibile din circulațiile publice

Se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale

Spații libere și spații plantate

Spații verzi existente se conservă, se replantează și se amenajează ca spații verzi publice.

Curtea :

Se va utiliza piatră pentru pavaj;

Se vor realiza sisteme de evacuare a apelor spre rigolele stradale;

Se vor amenaja spații verzi la nivelul curților: straturi de flori, gazon, pomi fructiferi;

Se va realiza o zonă de gardă în jurul construcțiilor cu o lățime de minim 60 cm din pietriș, pe un pat din pământ stabilizat cu panta min. 5% spre exterior, cu rol de protecție împotriva igrasiei;

În condițiile în care nu se schimbă destinația anexelor, respectiv a șurii, se recomandă păstrarea delimitării, de regulă printr-un gard de lemn, între spațiul destinat locuirii și cel destinat creșterii animalelor și funcțiunilor determinate de aceasta.

Grădina:

Grădina este destinată cultivării legumelor, zarzavaturilor, viței-de-vie, pomilor fructiferi;

Grădina nu este edificabilă, orice construcție sau amenajare care implică diminuarea spațiului verde sau alterarea aspectului existent fiind interzise.

Spațiile dintre carosabil și curți:

Se vor reface spațiile verzi care separă arterele rutiere de circulația pietonală, după modele existente înaintea destructurării lor. Se va planta vegetație specifică și nu vegetație exotica sau străina locului;

Terenurile ce cuprind obiective de interes public vor avea împrejurimi transparente sau gard viu cu înălțimi care nu depășesc 1,00 m.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ȘI COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (POT,CUT) pt. Zone construite Protejate

Oraș Avrig

- POT maxim = 30 % (P+M)

- CUT maxim pentru înălțimi P+M = 0,4 ; se acceptă un CUT max. de 0,5 pentru propuneri și intervenții în zone construite protejate situate în UTR 9 , UTR 12

Localitatea Bradu

În zona construită protejată se evidențiază două tipuri de organizare a incintelor caracterizate etnic ca :

- Zonă săsească cuprinsă : Valea Țancului la nord și limita zonei centrale paralelă cu drumul național 1 către sud / est ;

- P.O.T. = 25 % , C.U.T. = 0,25 , maxim 0,30 , Regim de înălțime P , P+M.
- Zonă românească cuprinsă între valea Țancului la sud / est și limita zonei construite protejate pe direcția est , nord și vest ;
 - P.O.T. = 30 % , C.U.T. = 0,30 max. 0,35 Regim de înălțime P , P+M.

Localitatea Săcădate și Glâmboaca

- POT max. = 25 % pentru locuințe individuale cu max. D+P+M
- Cut max. = 0,3

3.3. Zona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2E - situate în afara zonei construite protejate , existente și propuse

Extinderi : Zona Dutina - Drumul Național 1, Localitatea Bradu – zona extinsă DC 47 , Localitatea Mârșa

Funcțiunile complementare: magazine, unitati de invatamant primar – creșe , grădinițe , servicii de utilitate publica, mici ateliere , construcții pentru culte , sport - întreținere .

UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale cu maxim P+1E +M niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat):
- locuințe colective cu max. P+2E – extinderi
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice.
- locuințe cu standard mediu și ridicat, compatibile cu ținuta arhitecturala a clădirilor existente.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- cazare tip pensiune, in cadrul locuinței existente; cu următoarele condiții:
- funcțiunea sa nu stânjeneasca vecinătățile;
- funcțiunea sa nu implice modificări ale arhitecturii exterioare sau a elementelor valoroase ale interiorului;
 - sa nu afecteze vegetația existenta in curți;
 - se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250** mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
 - funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD sau PUZ , conf. Legii 350 modificată ;
 - în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz).
 - realizarea noilor locuințe în parcelări pe terenuri ce vor fi introduse în intravilan este condiționată de existența unui P.U.Z. sau P.U.D. , aprobat conform legii.

UTILIZĂRI INTERZISE

- activități care pot provoca degradarea clădirilor;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- construcții provizorii de orice natura, inclusiv chioșcuri si panouri publicitare de orice dimensiuni si indiferent de modalitatea lor de montare;
 - depozitare *en-gros*;
 - depozitarea pentru vânzare a unor substanțe inflamabile sau toxice;
 - activități care utilizează pentru depozitare terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
 - platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
 - staționarea și gararea autovehiculelor in construcții multietajate;

- lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- nu sunt permise amenajări cu caracter agricol sau pentru creșterea animalelor sau păsărilor (grajduri , tarcuri , cotețe pentru păsări sau animale , păture , fânare)

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICILE PARCELELOR:

Se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor. Parcelele se pot diviza in loturi alăturate de minimum 300 mp fiecare, cu asigurarea accesului carosabil la fiecare lot (servitute). Pentru lucrările noi, lotul se considera constructibil daca are suprafața minima de 300 mp, in acest scop fiind admise comasări de loturi, între limitele de 300-1000 mp ale lotului rezultat după comasare.

AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Clădirile se dispun pe aliniament sau cu retragere conform tipologiei predominante existente pe strada pe care se amplasează; în cazul în care sunt retrase de la aliniament, acest lucru este posibil cu condiția să nu lase aparente calcani ale clădirilor învecinate aflate în stare bună sau cu valoare arhitectural-urbanistică.

Clădirile se vor retrage față de aliniament cu 5 m pe străzile de categoria a III-a în zone rezidențiale nou constituite ; fațada clădirii va fi paralela cu acest aliniament. Pentru construcții amplasate în zone deja constituite , retragerea față de aliniament va fi cea existentă .

ALINIAREA LATERALA SI POSTERIOARA.

In cazul in care pe una dintre limitele laterale ale parcelei exista calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15 m de la aliniament, iar fata de limita opusa a parcelei se va retrage la o distanta egala cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri;

- in cazul in care parcela se învecinează cu clădiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu fata de ambele limite laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri;

- clădirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de nu mai puțin de 5 metri; in cazul în care pe limita posterioara a parcelei exista calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan.

- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor 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 calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELA

Clădirile vor respecta între ele distante egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele , dar nu la mai puțin de 4 m .

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,0 metri.

Numărul si configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr.4 a Regulamentului General de Urbanism.

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

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri la cornișă); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;

- se admit depășiri de 0,5-1,0 metru numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

- înălțimea maximă a clădirilor cu regim de înălțime P+1 va fi 7 metri la cornișă.

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;

- se interzice realizarea unor mansarde false;

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

Noile goluri în ziduri vor fi dimensionate și proportionate cu golurile existente a construcțiilor tradiționale.

În general dimensiunea ferestrelor va fi limitată la 1,10 m lățime și 1,50 m înălțime. Ferestrele vor fi împartite în 4 până la 6 ochiuri. Obloanele exterioare se vor executa conform celor tradiționale. Se interzice folosirea geamurilor reflectorizante, metalizate.

Transformarea unei fațade de locuință în fațada comercială va fi făcută în urma unui proiect autorizat. Golurile vitrinilor vor avea lățimi reduse, vor urmări dezvoltarea pe verticală în continuare în măsura posibilităților a golurilor de la etaj. Se interzice comasarea unor goluri. Se admit accese directe din strada cu un pachet de trepte de unu până la trei trepte.

Se interzice :

Imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei sau folosirea de materiale nespecifice zonei;

Utilizarea tâmplăriei metalice și din aluminiu, pentru uși și ferestre; dacă se optează pentru tâmplărie din PVC, preferabil să fie alese cu imitație furnir lemn;

Se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (pereți cortina), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), ca și utilizarea culorilor stridente.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

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

- se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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

- în interiorul parcelei, se va prevedea un procent minim de 25% pentru zona verde;

- se recomandă ca terenurile de joacă să fie specializate pe categorii de vârstă. Se interzice folosirea speciilor periculoase;

ÎMPREJMUIRI

Pentru zonele vechi, tradiționale se va menține caracterul existent al împrejmuirilor, astfel se va acorda prioritate conservării gardurilor existente; în caz ca este absolut necesară refacerea lor, se va păstra aspectul inițial.

Pentru zonele noi, gardurile spre strada vor fi transparente, cu înălțimea de maxim 1,8 metri; gardurile vor putea avea un soclu din piatră de circa 0,60 m, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau lemn și vor putea fi dublate de gard viu.

Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu pavaje decorative, borduri, jardiniere sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ȘI COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (POT,CUT)

Oraș Avrig

- POT maxim = 35 % pentru locuințe individuale cu max. D+P+1E situate în vecinătatea zonei construite protejate
- CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,5

- POT maxim = 35 % pentru locuințe individuale cu max. D+P+1E+M și colective cu max. D+P+2E situate în extinderi – Limite Zona Dutina – DN 1 (UTR 4, UTR 5, UTR 7) , Mârșa .
- CUT maxim pentru înălțimi P+1E+M = 0,9 ; P+2E = 1,0

Pentru Localitatea Bradu

- POT max. = 30 % pentru locuințe individuale cu max. D+P+1E
- Cut max. = 0,4 – 0,5

Pentru Localitatea Săcădate și Glâmboca

- POT max. = 30 % pentru locuințe individuale cu max. D+P+M ; D+P+1E (Săcădate)
- Cut max. = 0,4 -0,5

Pentru locuințe colective se va elabora obligatoriu PUD .

3.4. Zona locuințelor colective cu regim de înălțime mediu P+4E situate în ansambluri preponderent rezidențiale

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonă situată în Oraș Avrig - UTR 2 (strada Cloșca) în vecinătate Zonei Centrale și UTR 12 (strada Brukenthal) în zona Fabricii de sticlă ; Localitatea Mârșa - UTR 21 cuprinde str. Ilarian Munteanu , Carpați, Colțun , Corneliu Coposu , str. Șurii.

Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective:

- eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;
- refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate, a locurilor de joacă pentru copii și a parcajelor;
- extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
- ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
- diminuarea insecurității și infraționalității prin delimitarea și marcarea / îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri;
- introducerea unor rezolvări alternative civilizate la proliferarea abuzivă a garajelor individuale;

UTILIZĂRI ADMISE

- sunt admise următoarele utilizări:
- locuințe în proprietate privată sau cu chirie ;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.
- locuințe colective / semicolective tip bloc;
- locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii liberale.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite mansardarea locuințelor colective , cu condiția ca volumetria să fie inspirată din arhitectura vernaculară a locuințelor din zonă , respectiv șarpantă în două ape , fără rupere de pantă sau intersecții de volume.

- locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat;
- în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:
- dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
- creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de **100 mp.** pentru jocul copiilor;

În funcție de Hotărârea Consiliului Local

-se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;

- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;

- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;

UTILIZĂRI INTERZISE

În funcție de Hotărârea Consiliului Local

- se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;

- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;

- se interzic la nivelul ansamblului următoarele activități și lucrări:

- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de întreținere auto peste 5 mașini;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

Datorită densității deosebite a spațiului construit se stabilește interdicție de construire pentru orice tip de construcție nouă , fără realizarea unei documentații faza PUD.

CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

Se pot menține în cadrul ansamblurilor de locuințe colective enclavale de lotizări existente (UTR 2);

În cazul unor repuneri în posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi precizată numai în urma elaborării și aprobării unei documentații PUD. Documentațiile vor fi supuse avizării numai în cazul în care

suprafața parcelor rezultate este de peste 400 mp., nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice și pentru spații plantate publice.

La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări:

- Platforme pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer;
- Spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul câte 1,3 mp teren de fiecare locuitor;
- Spații amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zonă, situate la distanțe de minimum 10,0 m față de ferestrele camerelor de locuit;
- Zone verzi de folosință generală, luându-se în calcul minimum 2-2,2 mp teren/locuitor

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 6.0 metri pe străzi de categoria III ;
- În cazul enclavelor de lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora .
- Amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreagă suprafață a parcelei până la limita domeniului public, cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **15.0** metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15.0** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii;
- în funcție de regimul de construire, clădirea se alipește pe o adâncime de maxim **15.00** metri fie de două calcane de pe limitele parcelei, fie, dacă există pe o limită un calcan, iar față de cealaltă limită clădirea învecinată este retrasă, noua clădire se alipește de calcanul existent și se retrage față de cealaltă limită la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii. În cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale ale parcelei, va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dacă pe fațadele clădirilor învecinate sunt ferestre ale unor încăperi de locuit; distanța se poate reduce la jumătate, în cazul în care pe fațadele laterale ale clădirilor învecinate sunt numai ferestre ale dependințelor și casei scării.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5.0** metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- conform P.U.D. , cu următoarele condiționări:
- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. În acest scop, se vor proiecta spații destinate acestei funcțiuni: subsoluri, demisoluri etc.

Se va asigura un loc de parcare pentru fiecare apartament.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Locuire colectivă în Imobile P+4 E+M ;

În cazul învecinării cu un lăcaș de cult, înălțimea construcției nu va depăși înălțimea la cornișa a lăcașului de cult.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate.

Se va asigura tratarea similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile de pe clădirile înalte.

Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

Orice clădire de locuit va fi prevăzută cu amenajări/containere pentru colectarea selectivă a resturilor menajere.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 30 mp. Se va asigura cel puțin 2 mp de spațiu verde pentru 1 locatar .

Se recomandă să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

Se recomandă înverzirea, pe cât posibil, a teraselor necirculabile ale clădirilor.

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 înălțime.

ÎMPREJMUIRI

Terenurile aferente clădirilor de locuințe colective pot fi împrejmuite cu garduri transparente din lemn sau fier forjat, eventual cu un soclu opac de cel mult 0,6 m înălțime și vor putea fi dublate de gard viu. Aliniamentul va fi marcat prin garduri vii cu înălțimea între 0,6 și 1,5 m.

Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor.

Spațiile comerciale de la parter și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 25 % pentru propuneri locuințe colective , (P+ 4E+M)

POT maxim = 80% după caz în funcție de vecinătăți , pentru Garaje auto ; parcela pentru realizarea Garajelor va fi de min. 25,00 mp . Se interzice schimbarea destinației de garaj în altă funcțiune .

Regim de înălțime max. 4,00 m la cornișă .

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim P+4E+M = 1,4

3.5. Zonă exclusiv rezidențială tip colonie muncitorească în case de lemn UTR 6

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Locuințe colective de serviciu tip Colonie muncitorească Hidroconstrucția , situată „ Între Drumuri ” , în partea nordică a Orașului Avrig , cuprinsă între Drumul Național 1 și Limita Căii ferate .

Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective:

- eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;

- refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate și a parcajelor;
- extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
- ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor ;

UTILIZĂRI ADMISE

- sunt admise următoarele utilizări:
 - comerț – alimentație publică , servicii profesionale și sociale ;
 - construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
 - amenajări aferente locuințelor : căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport , împrejurimi.
 - locuințe colective muncitorești ;
 - Datorită zonificării funcționale alăturate - Zonă industrială Hidroconstrucția , se propune o amenajare perimetrală în jurul locuințelor muncitorești : plantație , spațiu verde , etc
-

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite mansardarea locuințelor colective , șarpantă în două ape , fără rupere de pantă sau intersecții de volume.
- anexe , garaje ;
- în cazul amplasării construcțiilor în zona de protecție de 100 m a infrastructurii feroviare se va autoriza cu avizul Regiei Autonome SNCFR ;

UTILIZĂRI INTERZISE

În funcție de Hotărârea Consiliului Local

- se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;
- se interzice realizarea de locuințe individuale în regim privat ;

CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

În cazul unor repuneri în posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi precizată numai în urma elaborării și aprobării unei documentații PUD. Documentațiile vor fi supuse avizării numai în cazul în care suprafața parcelelor rezultate este de peste 400 mp., nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice și pentru spații plantate publice.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 6.0 metri față de aliniament ;
- În cazul enclavelor de lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora .
- Amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreagă suprafață a parcelei până la limita domeniului public, cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **15.0** metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;

- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15.0** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii;

- în funcție de regimul de construire, clădirea se alipește pe o adâncime de maxim **15.00** metri fie de două calcane de pe limitele parcelei, fie, dacă există pe o limită un calcan, iar față de cealaltă limită clădirea învecinată este retrasă, noua clădire se alipește de calcanul existent și se retrage față de cealaltă limită la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii. În cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale ale parcelei, va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dacă pe fațadele clădirilor învecinate sunt ferestre ale unor încăperi de locuit; distanța se poate reduce la jumătate, în cazul în care pe fațadele laterale ale clădirilor învecinate sunt numai ferestre ale dependințelor și casei scării.

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5.0** metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- conform P.U.D. , cu următoarele condiționări:

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unor străzi intermediare.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite ori în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice , ori vor fi amenajate parcări adiacente străzilor .

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Locuire colectivă în Colonii muncitorești Parter , cu posibilitate de mansardare P+M ;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate.

Se va asigura tratarea similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile de pe clădirile înalte.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

Orice clădire de locuit va fi prevăzută cu amenajări/containere pentru colectarea selectivă a resturilor menajere.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 30 mp. Se va asigura cel puțin 2 mp de spațiu verde pentru 1 locatar .

Se recomandă să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

Se recomandă înverzirea, pe cât posibil, a teraselor necirculabile ale clădirilor.

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 înălțime.

ÎMPREJMUIRI

Terenurile aferente clădirilor de locuințe colective pot fi împrejmuite cu garduri transparente din lemn sau fier forjat, eventual cu un soclu opac de cel mult 0,6 m înălțime și vor putea fi dublate de gard viu. Aliniamentul va fi marcat prin garduri vii cu înălțimea între 0,6 și 1,5 m.

Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejurimilor.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35 % (P ; P+M)

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim P , P+M = 0,6

CAPITOLUL 4 - ZONA TURISM , AGREMENT - SERVICII, CASE DE VACANȚĂ , LOCUINȚE – regim mic de înălțime

SERVICII - TURISM - AGREMENT (PENSIUNI) , CASE DE VACANȚĂ

LOC. BRADU - de-a lungul drumului comunal 47 spre Săcădate - UTR 28 ; Între OLTURI – UTR 29, VALEA MARE A AVRIGULUI

UTILIZĂRI PERMISE

Activități permise : alte mijloace de cazare , vile , cabane turistice , locuințe , camere de închiriat pentru turism în locuințele cetățenilor , activități ale agențiilor de voiaje și ale tur-operatorilor, activități ale agențiilor de transport , centru salvamar, spații verzi, servicii turistice și sportive, unitati comerciale și de alimentatie publică , informare turistică și agenții de turism , restaurante , instalatii de transport pe cablu de mici dimensiuni , dotări agrement – sport ; cazare în regim hotelier; - tratament de întreținere ; - loisir în spații acoperite și descoperite;

Se vor asigura condițiile privind accesul persoanelor cu handicap locomotor, conform „Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențelor

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDITIONĂRI

- activități economice tradiționale, cu condiția ca funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile;

UTILIZĂRI INTERZISE

Orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice și ecologice și deci a atractivității zonei prin agresarea peisajului, prin provocarea de intense aglomerări, poluări și circulații, prin diminuarea vegetației și distrugerea habitatului, faunei locale și contravin normelor de protecție stabilite pe plan local .

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Dimensiunea minimă a loturilor va fi de 500,0 mp pentru locuințe , case de vacanță , bungalouri , cabane.

Dimensiunea minimă a loturilor va fi de 1 000,0 mp pentru Pensiuni turistice , Mini-hoteluri , Campinguri , Sate de vacanță , terenuri destinate Loisirului .

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

- pentru toate categoriile de constructii de turism se recomandă orientarea spre nord a spatiilor tehnice și a anexelor;

- pentru constructiile comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor;

- sălile de tip club vor fi orientate spre Sud, Sud – Vest sau Sud – Est;

- terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția Nord - Sud cu abatere de maximum 15 ° spre vest sau spre est.

AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

- accesul in zona se va realiza prin strazi existente sau nou create *conf. Documentațiilor de urbanism faza PUZ , PUD.*

AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se vor respecta retragerile stabilite prin viitoarele documentații de urbanism ;
- nu se permite ca înălțimea clădirii să depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus ;

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai inalte dintre ele;
- se vor pastra distantele minime necesare intervențiilor in caz de incendiu.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURARE A ACCESELOR OBLIGATORII

ACCESSE CAROSABILE

- Parcelele construibile vor avea acces direct la un drum public de categoria a III – a și să beneficieze de drept de trecere legal obținut cu lățime de minim 4 ,00 m .
- în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice;
- se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu si de intretinere;
- aleile semi-carosabile din interiorul amplasamentelor cu o lungime de maxim 25 m vor avea latime minima de 4 m, iar cele cu lungimi mai mari vor fi prevazute cu supra-largiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere;
- numarul acceselor si conformarea lor se va face in functie de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

ACCESSE PIETONALE

-se vor prevedea accese pietonale la toate constructiile; se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARA

- dotarile minime privind încăperile sanitare și bucătăria se vor putea realiza pe parcursul existentei construcției, în corelare cu racordarea locuintei la rețelele de utilitate publica sau la sistemul propriu de alimentare cu apa si evacuarea controlata a apelor uzate;
- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem individual care să respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil ;
- amplasarea fântânilor se va face la cel puțin 10 m de orice sursa posibila de poluare (bazine vidanjabile , depozit de gunoi , etc);
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile care trebuie sa fie proiectate si amplasate la cel puțin 10 m fata de cea mai apropiata constructie;
- îndepărtarea apelor uzate menajere – *la pensiuni si alimentatie publica* se va face prin instalatii de epurare ecologice amplasate in mod corespunzator fata de cladirile din imediata vecinatate;
- vidanjul se va descarca la cea mai apropiata statie de epurare a apelor uzate.

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIEI

- volumele noi nu vor obtura vizibilitatea sau accesul la elementele importante de peisaj sau construite. Nu se admite mascarea monumentelor naturale (troite, peisaj rural construit, ruine, creste montane, cascade, arbori semnificativi / protejati, luciu de apa, etc.) existente, sau ingradirea accesului la acestea.
-aspectul exterior al constructiei:

- volumetria va fi simpla, nefragmentata. Constructiile vor fi asezate rational pe teren (pante, scurgeri de apa, vizibilitate, orientare fara de punctele cardinale, fata de elementele ambientale si fata de reperetele zonei).

- nu se admite utilizarea finisajelor noi (gresie, faianta, materiale plastice, sticla, aluminiu, panouri prefabricate etc.). Nu se admit culori stridente saturate.

- se recomanda ferestre dreptunghiulare sau patrute (nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale etc.).

- se recomanda geamuri de tip "termopan" (numai partea de sticla) sau ferestre duble sau triple in unu, doua sau trei canate, obloane din lemn. Nu se admite tamplarie confectionata din metal sau plastic, obloane rulante, caramida de sticla, policarbonat.

- nu se admit confectii metalice aparente, balustri, ornamente din material plastic.

-acoperisul:

-Forma geometrica simpla. Se recomanda pante simple , in doua sau patru ape, cu recomandarea unghiului de min. 45 grade.

- Nu se admit invelitori din azbociment, materiale plastice sau bituminoase, indiferent de tratamentul suprafetei aparente. Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, atipice, straine de traditia locala (albastru, rosu lucios etc.).

- Se recomanda iluminarea mansardei prin timpan sau prin ferestre tip luminator, care nu modifica volumetria si aspectul general al acoperisului. Sunt interzise tamplarie confectionata din metal sau plastic, geam armat, policarbonat etc.

-nu se admit constructii anexe prefabricate din beton armat aparent, tip container, constructii metalice aparente

-imprejmuirile si portile vor fi executate utilizand o geometrie plana simpla si materiale precum zidarie tencuita sau lemnul. Inaltimea gardului spre strada va fi de maxim 1,80 m ;

-zidurile de sprijin (dupa caz), drumurile, aleile, platformele, spatiile de parcare vor fi realizate din materiale traditionale locale – pamant compactat, dalaje piatra, piatra sparta, macadam, pavele, grassbeton. Nu se admite beton aparent.

-se recomanda izolarea termica optima a constructiilor

-se recomanda folosirea surselor alternative de energie

-se recomanda amenajarea de perdele fonice de plantatii.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI PARCAJE

- parcajele vor fi amenajate in incintele pensiunilor turistice, motelurilor hotelurilor sau caselor de vacanta, astfel încât sa nu fie necesara parcare auto pe domeniul public;

- dimensionarea se va face respectând raportul:

- pentru amenajari de agrement: 1 loc de parcare la 5 persoane;

- pentru cluburi: 1 loc de parcare pentru 5 membri ai clubului;

- asigurarea, in incinta, a unui numar de locuri de parcare egal cu numarul camerelor de cazare turisti si unui loc de parcare la 2 angajați;

- platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.

SPATII VERZI

-în interiorul parcelei, se va prevedea un procent minim de 25% pentru zona verde;

-se va pastra caracterul local al speciilor arboricole si arbustive;

-se vor pastra unele loturi agricole si livezi care vor fi lucrate in mod traditional;

-se recomandă ca terenurile de joacă să fie specializate pe categorii de vârstă; se interzice folosirea speciilor periculoase ;

-zonele destinate terenurilor de sport, strandurilor vor prevedea un procent minim de 30 % spatiu verde;

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI DIFERENȚIAT

POT maxim = 30 % pentru Mini hotel , Pensiuni , Motel , Camping , Sat de vacanță , Dotări agrement – sport.

Regim înălțime maxim P+1(2)E +M

POT maxim = 30 % pentru Locuințe individuale , Cabane , Case de vacanță , Bungalouri
Regim înălțime maxim P+1E +M

Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice.

COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI DIFERENȚIAT

CUT maxim = 1,1 pentru Regim de înălțime P+2E+M

CUT maxim = 0,8 pentru Regim de înălțime P+1E+M

Pentru Valea Mare a Avrigului

POT maxim = 20 %

Regim înălțime maxim P+1(2)E +M

CUT maxim = 0,8

CAPITOLUL 5 - ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE

DESCRIERE

Zona cuprinde parcelele pe care sunt amplasate biserici, in oraș sau in localitățile apartinatoare. Nu se recomanda adăugarea altor construcții noi in incinta.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE:

- se menține funcțiunea actuala.
- Activități ale asociațiilor religioase ;
- Activități pentru ritualuri religioase , priverghi la ritul ortodox .

UTILIZĂRI INTERZISE:

Activități care pot provoca degradarea clădirilor sau sunt incompatibile cu statutul de zona protejata;

- construcții provizorii de orice natura, inclusiv chioșcuri si panouri publicitare de orice dimensiuni si indiferent de modalitatea lor de montare;
- depozitare *en-gros*;
- activități care utilizează pentru depozitare terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR

CARACTERISTICILE PARCELELOR:

Se mențin neschimbate dimensiunile si formele actuale ale parcelelor.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELA.

Clădirile vor respecta între ele distante egale cu înălțimea la cornișa a celei mai înalte dintre ele.

ECHIPAREA CLĂDIRILOR ,CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 m dintr-o circulație publică in mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Staționarea autovehiculelor se admite numai in interiorul incintei, in locuri special amenajate.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA:

Construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice; se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare.

Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat.

Se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor. Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațade.

SPATII LIBERE ȘI PLANTATE

Spatiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini. Spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 30 mp. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru acces. Se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

ASPECTUL EXTERIOR

Lucrările privind restaurarea, transformarea sau amenajarea clădirilor vor fi făcute pe baza unor proiecte avizate de organele competente. La clădirile reprezentative se va respecta compoziția și concepția originală prin revenirea la forma inițială a decorativilor, a golurilor și a finisajelor tradiționale. Se vor elimina intervențiile nefavorabile.

Prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor) se va păstra sau se va reveni la arhitectura inițială a fațadelor.

Arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente. Acoperișurile vor fi în 4 ape, și vor fi acoperite cu țigla ceramică sau tablă zincată.

Intervențiile admise vor fi următoarele:

- consolidare și restaurare.

ÎMPREJMUIRI

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel: se va acorda prioritate conservării gardurilor existente; în caz ca este absolut necesară refacerea lor, ele vor urma același regim de avizare ca și intervențiile asupra clădirilor.

Gardurile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimea de maxim 1,8 metri; gardurile vor putea avea un soclu din piatră de circa 0,60 m, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau lemn și vor putea fi dublate de gard viu.

CONFORMAREA CLADIRILOR

Înălțimi admise: înălțimile existente ale clădirilor.

Nu se admit supraînălțări ale clădirilor din incintă.

OCUPAREA ȘI UTILIZAREA PARCELEI

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) maxim: se admite o creștere a POT existent cu cel mult 10%.

Coefficient de utilizare a terenului (CUT) maxim: se poate admite creșterea cu cel mult 0,2 a CUT existent.

CAPITOLUL 6 - ZONA ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE ȘI SERVICII

- **Producție și servicii - UTR 5 , UTR 16**
- **Parcuri fotovoltaice - producere energie electrică UTR 19, UTR 20 (Valea Mare a Avrigului)**

UTILIZĂRI ADMISE

Pentru toate terenurile introduse în intravilan va fi necesară elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale.

Pentru toate locațiile sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

- sunt admise activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți.

- activități productive nepoluante desfășurate în construcții mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetare care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, acces auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.

- se admit

- activități industriale productive și de servicii – nepoluante , IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.
 - servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare .
- parcaje la sol;
- stații de întreținere și reparații auto;
 - stații de benzină;
 - comerț, alimentație publică și servicii personale , hoteluri , restaurante , loisir;
 - locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit numai activități care se situează în zona tehnologiilor de vârf.
- terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse.
- activitățile actuale de producție vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:

1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) birouri profesionale sau de afaceri;
 - b) servicii pentru afaceri;
 - c) instituții financiare sau bancare;
 - d) poștă și telecomunicații

2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) producție manufacturieră;
 - b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
 - c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

- se admite depozitare comercială și comerț;
- în cazul abandonării sau conversiei parțiale a profilului actual pot fi realizate, în loc, garaje și parcaje publice.
- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.
- **în toate zonele sunt permise în mod excepțional cabinete medicale si oricare din serviciile pentru activitățile admise.**

UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia.
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește Cota Maximă Admisă.
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de **1500 mp.** și un front minim la stradă de **30,00 metri.** Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de **5 ani** de la data aprobării prezentului regulament.
- se menține parcelarul pentru unitățile existente.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Prin documentații de urbanism se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :
- **6,00 metri** pe străzile de categoria a III-a.
- în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin documentații PUD cu avizul Consiliului Local.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform prevederilor viitoarelor documentații de urbanism , cu următoarele condiționări:
 - clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
 - în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00 metri**;
 - în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **6.00 metri**;
 - se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.00 metri** față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub **1,90 metri** de la nivelul solului.
- în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la limitele parcelelor se vor stabili prin documentații PUD cu avizul Consiliului Local.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00 metri**;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

În conformitate cu viitoarelor documentații de urbanism , cu următoarele condiționări:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **4.00 metri** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- 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.**

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

P+1(2)E - depozitare controlată , activități de producție (P+2E pentru Pavilioane Administrative și P+1 pentru depozitare controlată , activități de producție ; 12,00 - 15,00 m la cornișă) ;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 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 drumurile publice ;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de maxim 1,80 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu , după caz . În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 1,50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ȘI COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (POT+CUT)

POT maxim (%): 40 % ; CUT = 1,2 (UTR 5 ; 16)

POT maxim (%): 40 % ; CUT = 0,4 (UTR 19 , conf. PUZ aprobat)

POT maxim (%): 15 % ; CUT = 0,15 (UTR 20 , conf, PUZ aprobat)

CAPITOLUL 7 - ZONA DE ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE și de DEPOZITARE UTR 5 , UTR 6 , UTR 9 , UTR 12 , UTR 13 (AVRIG) UTR 16 (VALEA MARE A AVRIGULUI), UTR 22 , UTR 25 (MÂRȘA)

Zona se compune din terenurile ocupate de Societăți cu activități productive (SOMAREST - marochinărie , FABRICA DE CIOCOLATĂ , viitoare FABRICA DE JUCĂRII , FABRICA DE STICLĂ , Fosta UZINĂ MECANICĂ MÂRȘA – preluată de societăți comerciale ; Hidroconstrucția ; activități industriale de prelucrare a lemnului , activități de depozitare și activități conexe – balastiere , etc .

UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

- se admit

- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare.
- se admit activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren.
- Unități industriale mici și mijlocii productive și de servicii dispersate, situate în vecinătatea unor arii predominant rezidențiale, compatibile cu caracterul ariilor rezidențiale vecine.
- Unități industriale mici și mijlocii productive și de servicii dispersate, situate în vecinătatea unor arii predominant rezidențiale, pentru care se recomandă relocarea sau conversia spre activități nepoluante și /sau servicii compatibile cu caracterul ariilor rezidențiale vecine.
- Se admit activități terțiare pentru zona industrială :
 - Instituții și servicii
 - Sedii de companii și firme,
 - Servicii avansate pentru întreprinderi (activități de consultanță managerială, de marketing și juridică), cercetare dezvoltare, servicii financiar – bancare și de asigurări, de publicitate, rețea infrastructură, etc)
- parcaje la sol;
- stații de întreținere și reparații auto;

UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește cota maximă admisă;
- efectuarea lucrărilor de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- efectuarea lucrărilor de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de **3 000 mp.** și un front minim la stradă de **40,00 metri**. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități industriale. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de **5 ani** de la data aprobării prezentului regulament.
- se menține parcelarul pentru unitățile existente.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Prin documentații de urbanism se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :
 - **6,00 metri** pe străzile de categoria a III-a.
- în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin documentații PUD cu avizul avizul Consiliului Local.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform prevederilor viitoarelor documentații de urbanism, cu următoarele condiționări:
 - clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);

- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00** metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **6.00** metri;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.00** metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub **1,90** metri de la nivelul solului.
- în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la limitele parcelelor se vor stabili prin documentații PUD cu avizul Consiliului Local.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

În conformitate cu viitoarele documentații de urbanism , cu următoarele condiționări:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **4.00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- 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 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea max. **15,00** metri - **pentru clădiri** - P+2E pentru Pavilioane Administrative , P înalt pt. Hale industriale ;
- înălțimea max. **20,00** metri - **pentru instalații tehnologice** ;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 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 drumurile publice ;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de maxim **1,80 metri** din care un soclu de **0.60 m.**, și vor fi dublate cu un gard viu , după caz . În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2.50 metri** distanță, cu un al doilea gard transparent de **1,50 m** înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim (%): **50 %**

Regim de înălțime max. P+2E

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT volumetric maxim (mc. / mp. teren) : **max. 1,5**

CAPITOLUL 8 - ZONA SPAȚIILOR VERZI

cu următoarele subzone -Avrig (UTR 1 , UTR 3) , Mârșa (UTR 21) ,Bradu (UTR 27, UTR 29) , Săcădate (UTR 31), Glâmboca (UTR 33)

- **Subzona Spațiilor verzi publice cu acces nelimitat**
- **Subzona Spațiilor verzi pentru agrement**
- **Subzona Spațiilor verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede**

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes orășenesc , spații pentru sport și agrement, spații plantate de protecție și păduri de diferite tipuri.

- Spații verzi publice cu acces nelimitat :
 - Parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice;
 - Amenajări sportive publice
- Spații verzi publice de folosință specializată:
- Spații verzi pentru agrement:
- Baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement
- Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă
- Culoare de protecție față de infrastructura tehnică.
- plantații - perdele de protecție (destinate cu prioritate ameliorării climatului din vecinătatea zonei industriale).

Se regăsesc în următoarele locații :

- Parcul Brukenthal ;
- Zonă Parc orășenesc – agrement ;
- Terenuri sport ;
- Baza sportivă stadion Mârșa ;
- Zone de protecție pentru separarea între funcțiuni – Perdele verzi de protecție .

Pentru Monumentul Istorice Palatul Brukenthal , clădirile , Parcul și celelalte zone verzi existente se vor conserva , reabilita și restaura. Orice alte modificări se vor face pe bază de studii complexe , de specialitate bazate pe studii istorice necesare unui astfel de obiectiv .

*** În Parcul Palatului Brukenthal se vor păstra indicii urbanistici existenți , orice amenajare se va face prin PUD, intervențiile la amenajările peisagere vor ține cont de planurile originare ale Parcului.**

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :
 - spații plantate;
 - circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
 - mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
 - construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
 - adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
 - parcaje.
- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă.
 - nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază calitatea peisagistică spațiului plantat protejat sau modifică proiectul inițial.
- sunt admise numai construcțiile legate de programul specific funcțiunii specializate.
- sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate.
- pe fâșia de protecție de-a lungul oglinzilor de apă, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică, se admit următoarele: alei, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului.
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.
- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.
- 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.

UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare la toate spațiile verzi.
- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei verzi;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție.
- 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, petrolului și gazelor.
- se interzice diminuarea suprafețelor verzi, realizarea caselor de vacanță, a locuințelor permanente sau a oricăror construcții care nu servesc funcțiunii de zonă verde.
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.
- se va asigura accesul direct la un eventual lac al mașinilor de pompieri.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 1 nivel.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

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

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.
- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurat de un gard viu de **1,20** metri înălțime.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele **verzi**.

ÎMPREJMUIRI.

- conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejmuiri transparente de max. **1,80** metri înălțime din care un soclu opac de **0,60** metri dublate de gard viu.

- spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

- POT cu construcții = maxim 15 % .

Pentru orice dezvoltare pe această zonă se elaborează obligatoriu PUZ sau PUD.

CAPITOLUL 9 - ZONA UNITĂȚI AGRICOLE AVRIG (UTR 9,UTR13,UTR14); MÂRȘA (UTR 24); BRADU (UTR 27) ;SĂCĂDATE (UTR32) ; GLÂMBOACA

Funcțiune dominantă: servicii agro – zootehnice.

Funcțiunile complementare: comerț, locuință de serviciu, birouri administrative.

Locuirea: nu este prezentă.

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

UTILIZĂRI PERMISE

- expunerea animalelor spre vanzare conform cerintelor sanitare;
- spații cu caracter efemer pentru practicarea comerțului ambulant cu specific turistic și etnografic;
- spații verzi;
- ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestări de servicii nepoluante;
- grupuri sanitare, alimentare cu apă;
- construcții administrative.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- unități de alimentație publică, activități economice tradiționale, cu condiția ca funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile;
- toate amenajările adiacente manifestarilor cu caracter efemer vor fi aprobate conform unui Plan Urbanistic de Detaliu;
- adăposturi pentru animale.

UTILIZĂRI INTERZISE

- spații de producție sau prestări servicii care prin tehnologia utilizată pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;
- construcții pentru producție, prestări servicii care nu sunt destinate unor activități agro zootehnice.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

- construcțiile amplasate vor putea fi desființate sau rearanjate în funcție de manifestarea solicitată;
- pentru construcțiile comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public.

AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE;

-accesul la spațiile comerciale se va realiza direct din străzile propuse.

AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

-nu se stabilește o retragere uniformă față de aliniament, retragerile fiind stabilite prin P.U.D.;

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- se pot realiza amenajari fara distanta intre ele;
- se vor pastra distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ACCESE CAROSABILE

- toate constructiile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice si care vor fi prevazute prin P.U.D.;
- vor fi prevazute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal si acces tehnic de intretinere.

ACCESE PIETONALE

- se vor prevedea accese pietonale la toate dotarile astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare;
- accesele pot fi directe sau prin servitute.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARA

- dotarile minime privind incaperile sanitare se vor putea realiza pe parcursul existentei constructiei, in corelare cu racordarea constructiei la retelele de utilitate publica sau la sistemul propriu de alimentare cu apa si evacuarea controlata a apelor uzate;
- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum si prevederile Codului Civil ;
- in momentul realizarii retelei centralizate publice in zona, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia conform regulilor impuse de Consiliul Local;
- indepartarea apelor uzate menajere se va face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile ;
- vidanjul se va descarca la cea mai apropiata statie de epurare a apelor uzate;
- locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va stabili de către Consiliul Local, astfel încât sa nu se produca disconfort locuințelor din vecinătate.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

PARCELAREA

- parcelarea noilor loturi se va face conform conditiilor impuse în viitoarele documentații de urbanism ;
- parcelele se vor obține prin cumpărare , concesiune sau inchiriere.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR –MAXIM P +1E(PENTRU SEDIU SAU LOCUINȚĂ DE SERVICIU)

Constructiile vor fi de regulă în regim parter. Înălțimea maximă se va prevedea prin P.U.D.

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIEI

- se pot realiza constructii cu caracter provizoriu , folosind materiale tradiționale (lemn , piatră , cărămidă).

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) va fi de 20 %. In acest procent se include aria construita a amenajarilor pe lotul pus la dispozitie de organizatori.

Coeфициentul de utilizare a terenului (C.U.T.) va fi de maxim 0,3.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

PARCAJE

- parcajele vor fi realizate in interiorul zonei, de preferință grupate în zona accesului principal.

SPATII VERZI

- se vor prevedea aliniamente de protectie la strazile adiacente de 2-3 m latime;

IMPREJMUIRI

- împrejmuirea se va realiza pe contur proprietate , înălțime max. 2,00 m

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Întrucât aspectul general al orașului este puternic influențat de imaginile oferite către principalele căi de acces rutier și feroviar, se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru subzonele de transporturi.

Zona transporturilor se compune din următoarele subzone:

- Subzona transporturilor rutiere;
- Subzona transporturilor feroviare.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

UTILIZĂRI ADMISE.

- stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare;
- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;
- amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar;
- lucrări de protecție împotriva poluării.

- spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
- parcaje pentru salariați și pentru călători.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare.
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din:
 - R.G.U. - art. 33 și Anexa Nr. 5;
 - normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane – Indicativ P 132-93;
- parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim 1,20 m înălțime.
 - lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigări, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
 - să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
 - drumuri naționale - 22 m.;
 - drumuri județene - 20 m.;
 - drumuri comunale - 18 m.;
 - elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MApN, MI și SRI din 1995).

- construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul R.A. SNCFR și a Ministerului Transporturilor – conform art. 20 din R.G.U. modificat;
- zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia;
- depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;

UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia ;
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea pasajelor supra și subterane;
 - realizarea spațiilor de parcare;
 - modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente;
 - modernizarea /realizarea podurilor aferente căii ferate;
 - se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere, feroviare: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
 - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
 - panouri independente de reclamă publicitară.
- în zonele de siguranță și protecție aferente infrastructurii feroviare publice este interzisă (conform OUG nr. 12/1998) autorizarea următoarelor lucrări:
 - construcții, fie și cu caracter temporar;
 - depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
 - orice lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuștilor ori extragerea de materiale de construcții) sau modificarea echilibrului freatic;
 - depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare.
- se interzice:
 - cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere sau feroviare;
 - amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

- POT maxim – 25 % - pentru construcții

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

Regim de înălțime P+1E

- C.U.T. maxim = 0,5

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu transport în comun , echipare edilitară, cimitire și salubritate.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

- subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comună;
- subzona cimitirelor:

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

UTILIZĂRI ADMISE.

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comună:
 - birouri autonome;
 - incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban , salubritate, întreținerea spațiilor plantate (tratate în R.L.U. la capitolul V – Spații verzi);
- cimitire și clădiri anexă:
 - cimitire;
 - capelă mortuară;
 - circulații carosabile;
 - parcaje;
 - circulații pietonale;
 - plantații;
 - pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- la amplasarea platformelor de depozitare a deșeurilor – Stații de transfer , Stații de Epurare a apelor uzate menjere , Rezervoarelor de apă și a Stațiilor de tratare apă se va ține cont de zona de protecție sanitară prevăzută prin norme. Aceste distanțe pot fi modificate pe baza unor studii de impact întocmite de instituții specializate și avizate potrivit legii .

- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme 3,00 m între locurile de veci și împrejmuire cimitir;
- se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de **50.0** metri;
- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între **7.5** și **10,0** mp.teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.
- în cimitirele care sunt incluse în categoria zonelor protejate sunt interzise orice lucrări care afectează traseele amenajării inițiale, construcțiile funerare monumente de arhitectură și artă, precum și plantațiile perimetrare și interioare.

UTILIZĂRI INTERZISE.

- 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;
- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

- pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de **400 mp.** și un front la stradă de minim **15 metri.**
- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu și un studiu de impact asupra mediului;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim **6.0 metri** pe străzi de categoria a III-a.
- clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim **6.0 metri** în cazul în care majoritatea fronturilor dominante 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 **8.0 metri** pe străzile de categoria a III-a.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.0 metri**;
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;
- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6.0 metri**;
- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

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

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea autovehiculelor 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 din incinte se poate rezerva maxim **40%** din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.
- parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- la cimitire se vor asigura puncte de apă din rețea publică sau în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- 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.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată 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** metri 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** mp ;
- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim **5 %** din suprafața totală a cimitirului.

ÎMPREJMUIRI.

- împrejmuirile spre stradă vor fi opace sau semi opace cu înălțimi de max.2,00 metri ; în situația împrejmuirilor parțial transparente se vor dubla cu plantație de medie înălțime ;
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.
- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

- POT maxim = 25 % - **pentru construcții**
- **la cimitire** noi , la dimensionare suprafața totală pentru un loc de veci va fi de **7.5 - 10** mp., din care **15 %** circulații carosabile și pietonale, **5 %** plantații și **1 %** construcții.

Întocmit ,
S.C. JOC ART S.R.L.

Arh. Doina Negoită