

S.C. CAPITEL PROIECT S.R.L.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL LUNCILE
PRIGOANEI

COMUNA ȘUGAG

Județul ALBA

S.C. CAPITEL PROIECT S.R.L.
B-dul. Ferdinand I, nr.8
510 114, Alba Iulia, jud. Alba
J01/260/1997
CUI RO 9479480
Tel/fax : (+40)258 811 500
Tel: (+40)744 633 713
E-mail: capitel_proiect@yahoo.com



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL LUNCILE PRIGOANEI
COMUNA ȘUGAG
Județul ALBA

Proiect nr. 41 / 2010

BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL ȘUGAG

PROIECTANT GENERAL: S.C. CAPITEL PROIECT S.R.L.
B-dul Ferdinand I, nr.8, Alba Iulia, Jud. Alba
Arh. Barbieri Marius

COLABORATOR URBANISM: S.C. URBAN SYNAPSE S.R.L.-D.
Str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 18, Blaj, jud. Alba
urb. Alexandru Damian, urb. Laura Damian

COLECTIV DE ELABORARE:

sef proiect: arh. MARIUS BARBIERI
urbanism : arh. MARIUS BARBIERI
urb. LAURA DAMIAN
urb. ALEXANDRU DAMIAN

August 2013

Cuprins:

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism
2. Baza legala
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la pastrarea interesului public

III. ZONIFICARE TERITORIALA

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

- ZONĂ DE LOCUINȚE DE VACANȚĂ (LV)
- ZONĂ PENSIUNI (TP)
- ZONĂ HOTELIERĂ (TH)
- ZONĂ SOSIRE/PLECARE PARTII SCHI (MI)
- ZONĂ SPORT (S)
- ZONĂ TABĂRĂ ȘCOLARĂ (TS)
- ZONĂ SPAȚII VERZI (V)
- ZONĂ REZERVAȚIE NATURALĂ (RN)
- ZONĂ SERVICII (SIC)
- ZONĂ OCOL SILVIC (OS)
- ZONĂ INFRASTRUCTURĂ PĂRTII SCHI (IS)
- ZONĂ CENTRU ECHITAȚIE (TE)
- ZONĂ GOSPODĂRIRE COMUNALĂ
- ZONĂ CULTE
- ZONĂ VERDE AMENAJATĂ PENTRU PETRECEREA TAMPULUI LIBER (VA)
- ZONĂ SPATII PUBLICE (SP)
- ZONĂ EDUCAȚIE (E)
- ZONĂ PEPINIERĂ (P)
- ZONĂ CĂILOR DE CIRCULAȚIE (CC)

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor.

1.2 Regulamentul local de urbanism ce însoțeste Planul Urbanistic Zonal explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.-ului.

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

1.4. Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic General cu respectarea avizelor și aprobarilor la care a fost supus P.U.G.

1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal și, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentatia initiala.

2. Baza legala

2.1 La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism stau:

- Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 453/2001 privind modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea și executarea lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru reactualizarea locuințelor;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 69/1991 privind administrația publică locală;
- H.G.R. nr. 51/1992 privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității de prevenire și stingere a incendiilor cu modificări prin H.G.R. nr. 616 / 1993 și H.G.R nr. 71/1996;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 107/1996 privind apele;
- Legea nr. 114/1996 a locuințelor;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 36/1996 privind drumurile;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981/1994 cu normele de igienă privind modul de viață al populației;
- Ordinul MAPPM nr.125/1996 pentru aprobarea procedurii de reglementare a activităților economice și sociale asupra mediului;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- H.G.R. nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de

urbanism privind construcțiile;

- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- OG nr. 27/2008 - modificarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Planul de Amenajare a Teritoriului Județului ALBA;
- Legea 46/2008 privind Codul Silvic;
- HG 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale
- HG 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren și inundații;
- HG 1286/2004 privind aprobarea Planului general de măsuri preventive pentru evitarea și reducerea efectelor inundațiilor;
- Ordin 62/N/1998, 19,0/288/1998, 955/1998 privind delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale;
- HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordin 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole;
- Lege 293/2002 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 93/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 73/2000 privind Fondul pentru mediu;
- Lege 426/2001 pt aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Ordin 951/2007 privind aprobarea Metodologiei de elaborare a planurilor regionale și județene de gestionare a deșeurilor;
- HG 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Ordin 757/2004 al ministrului Mediului și Gospodăririi Apelor privind aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor ;
- Lege 506/2003 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 65/2003 pentru modificarea Legii serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 326/2001;

2.2 Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum și în celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.3 Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.

2.4 Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei zone.

2.5 În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentațiile care au stat la baza elaborării P.U.Z.).

3.Domeniul de aplicare

3.1 Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarilor aferente zonei de studiu destinată amenajării unei zone turistice adiacente Domeniului Schiabil Șureanu. Zona este situată in intravilanul localității Tău Bistra, comuna Șugag.

Zonele definite in cadrul actualului P.U.Z sunt:

- zona turistică, ocupată cu funcțiuni și dotări specifice, cu o suprafață de 59,9565 ha;
- zona domeniului public cuprinzand caile de circulatie modernizate si cele existente;

3.2 Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal si explicitază, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.-ului și ale Regulamentului General de Urbanism.

3.3 Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme juridice si tehnice care stau la baza elaborarii planului urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism.

3.4. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata si modificata conform Lege 453/2001. Prevederile prezentei documentatii aplica conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic General, cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G.

3.5 In cazul in care legea, reglementarile si normele urbanistice care vor fi adoptate ulterior vor contine prevederi susceptibile sa schimbe unele prevederi ale acestui regulament (reparcelări, modificarea indicatorilor urbanistici, modificarea edificabilelor și retragerilor) este obligatoriu ca procedura de modificare sa urmeze aceeasi cale de avizare si aprobare ca si prezentul P.U.Z. si R.L.U.

3.6 Trasarea pe teren a limitelor loturilor și a construcțiilor autorizate se va face obligatoriu prin proces verbal de punere în posesie a loturilor și de trasare a axelor construcțiilor.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Terenuri agricole din extravilan

- (1) Extravilanul este ocupat în principal cu terenuri agricole, păduri, pășuni, livezi, fânețe. Folosințele terenului din extravilan sunt evidențiate în planșa Încadrare în Teritoriu. Modificarea acestor suprafețe este permisă numai în sensul utilizării superioare a terenului agricol.

- (1) Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ, se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 (republicată) și a Legii 18/1991 (republicată). Se exceptează de la autorizare anexele cu caracter temporar ale exploatărilor agricole situate în extravilan.
- (2) Unele construcții care, prin natura lor, pot provoca efecte de poluare a factorilor de mediu pot fi amplasate în extravilan. În acest caz, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organele de specialitate privind protecția mediului înconjurător. De asemenea, fac excepție construcțiile care, prin natura lor, nu se pot amplasa în intravilan, precum și adăposturile pentru animale.
- (3) Amplasarea construcțiilor pe orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă. În cazul siturilor arheologice se pot autoriza construcții numai după eliberare de sarcina arheologică.
Se exceptează de la prevederile alineatului precedent construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării țiteiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

Terenuri agricole din intravilan

- (4) Terenurile agricole din intravilan își schimbă funcțiunea conform planșelor de Reglementări Urbanistice, și se supun prevederilor articolului 4 din Regulamentul General de Urbanism (Hotărâre 525/1996)
- (5) Noua limită de intravilan se stabilește prin Planul Urbanistic Zonal de față. Extinderea intravilanului pe terenuri agricole se va face doar în cazurile care țin de interesul public general, pe baza unor planuri urbanistice zonale avizate și aprobate conform legii.
- (6) Este permisă autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de prezentul Regulament Local de Urbanism.

Suprafețe împădurite

- (7) Terenurile delimitate în prezentul Plan Urbanistic Zonal ca având utilizarea Pădure își vor păstra utilizarea, fiind interzisă modificarea ei prin planuri urbanistice zonale.
- (8) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră

este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

- (9) Reducerea fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic din 19/03/2008.

Resursele subsolului

- (10) Autorizarea executării construcțiilor definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului se supune prevederilor articolului 6 din Regulamentul General de Urbanism (Hotărâre 525/1996).
- (11) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

Resurse de apă și platforme meteorologice

- (12) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.
- (13) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.
- (14) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

- (15) Ariile naturale protejate aflate pe teritoriul administrativ, la data aprobării prezentului regulament sunt prezentate în Memoriul General aferent PUZ.
- (16) Pentru ariile naturale protejate care dispun de un plan de management, autorizarea intervențiilor de orice fel se va face cu respectarea prevederilor aceluși plan, privind modurile de ocupare și utilizare a terenurilor.
- (17) Pentru ariile naturale protejate care, la data aprobării prezentului regulament, nu dispun de un plan de management, se instituie interdicție temporară de construire, până la întocmirea și aprobarea planului de management.
- (18) Conform Legii 107/1996 și a OUG 57/2007, articolul 14, se instituie fâșii de protecție în lungul cursurilor de apă, cu rol de protejare a vegetației malurilor și a lucrărilor de pe malurile râurilor și a lacurilor, de asigurare a accesului la albiile minore, de coridor ecologic și de legătură pietonală. Aceste zone au destinație de zone verzi și sunt reglementate ca zone Va.
- (19) Se interzice canalizarea pârâurilor sau râurilor (acoperirea cursului apei pentru alte utilizări decât poduri sau pasarele, sau pe lungimi mai mari decât ampriza căii de transport care traversează albia).

Zone construite protejate

Nu este cazul

ARTICOLUL 5

REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Expunerea la riscuri naturale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Expunerea la riscuri tehnologice și de poluare a factorilor de mediu

- (3) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
 Fac excepție de la prevederile alineatului precedent construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție sanitară aferente cimitirelor, surselor de apă potabilă, depozitelor de deșeuri, marcate ca atare pe planșele de *Reglementări Urbanistice și Unități Teritoriale de Referință* se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.
- (5) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact avizat și aprobat conform prevederilor legale. Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul nr. 1.587 din 25 iulie 1997.

Asigurarea echipării edilitare

- (6) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici necesari.
- (7) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (8) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- (9) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- (10) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele edilitare existente în zonă.
- (11) Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.
- (12) Delimitarea zonelor de servitute și de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face conform stas 8591/1-91 *Condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și serviciile impuse de către acestea vecinătăților*
- (13) Se va urmări limitarea pe cât posibil a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua

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

- (14) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor.

Asigurarea compatibilității funcțiilor

- (15) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.
- (16) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
- (17) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (18) Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.

Procentul de ocupare a terenului

- (19) Conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:
- Zone centrale 80%
 - Zone comerciale 85%
 - Zone mixte 70%
 - Zone rurale 30%
 - Zone rezidențiale
 - zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 35%
 - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri 20%
 - zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) 40%
 - Zone industriale
 - pentru cele existente nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului
 - pentru cele propuse procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate
 - Zone de recreere: nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.
- (20) Pentru noile construcții realizate în intravilanul propus prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, procentul de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT) și regimul de înălțime (H) trebuie să aibă valori mai mici sau cel mult egale cu valorile maxime stabilite prin prezentul Regulament Local de Urbanism.

Lucrări de utilitate publică

- (21) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul Urbanistic General, pentru realizarea de lucrări

de utilitate publică, este interzisă.

(22) Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin articolul 6 din legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

(23) Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea; protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Pentru orice alte lucrări decât cele prevăzute la alineatul de mai sus, utilitatea publică se declară, pentru fiecare caz în parte, prin lege.

(24) Tot prin lege se poate declara utilitatea publică în situații excepționale, în cazul în care - indiferent de natura lucrărilor - sunt supuse exproprierii lăcașuri de cult, monumente, ansambluri și situri istorice, cimitire, alte așezăminte de valoare națională deosebită ori localități urbane sau rurale în întregime.

ARTICOLUL 6 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
- (2) Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- (3) Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Amplasarea față de drumuri publice

- (4) Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile H.G. 36/1996 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele privind exploatarea și mentinerea în buna stare a drumurilor publice, de Ordonanța 43/1997 republicată privind regimul juridic al drumurilor, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în art. 18 din R.G.U.
- (5) Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, delimitat după cum urmează:
 - autostrăzi și drumuri expres 50 m din ax
 - drumuri naționale 22 m din ax

- drumuri județene 20 m din ax
 - drumuri comunale 18 m din ax.
- (6) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile naționale, de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale.
- (7) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
 - conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
- (8) Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate la alin.(7), este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
- (9) Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUG, înscrise în planșele de *Reglementări Urbanistice*.

Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R."

Nu este cazul.

Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

Amplasarea față de aliniament

- (10) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
- (11) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:
- în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
 - retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- (12) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- (13) Fac excepție de la prevederile alineatului (20) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
- (14) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

- (15) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

Amplasarea în interiorul parcelei

- (16) Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (17) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de planuri urbanistice de detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.
- (18) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
 - distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- (19) Pentru construcțiile noi, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă (streașină), dar nu mai puțin de 3 metri, iar retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.

ARTICOLUL 7 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR **OBLIGATORII**

Accese carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces (cu o lățime de minim 4 m) la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (2) se determină conform anexei nr. 4 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
- (4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- (5) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;
- (6) Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor din interiorul localităților.
- a. Prin străzi se înțeleg drumurile publice din interiorul localităților, indiferent de denumire: stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță, etc.
 - b. Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate fără întrerupere în traversarea localităților, servind și ca străzi.
 - c. Străzile din localitățile urbane mici sau rurale au următoarele funcții și caracteristici:
 - străzi principale – cu două benzi de circulație pentru trafic dublu;
 - străzi secundare – cu o singură bandă de circulație pentru trafic de intensitate redusă;
 - d. La proiectarea, execuția și intervențiile asupra străzilor din localitățile urbane mici

sau rurale se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, conform studiilor de impact, planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, de anchetele de trafic și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a 3-a, precum și pentru amenajarea pistelor pentru bicicliști.

- e. Documentațiile tehnice privind proiectarea construcției, modernizării și reabilitării străzilor din localitățile urbane mici și cele rurale se avizează de către administratorul acestora.
- f. La proiectarea, execuția și intervențiile asupra străzilor din localitățile rurale se vor respecta „Normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale” publicate în monitorul oficial al României, partea I, nr.138 bis/6.IV.1998.

Accese pietonale și pentru biciclete

- (7) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (8) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (9) Accesese pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- (10) Este interzisă realizarea de rampe ascendente sau descendente destinate accesului carosabil pe Parcele și care intersectează circulațiile pietonale producând denivelări. Parcurgerea diferenței de nivel între domeniul public și proprietatea privată se va face exclusiv pe suprafața celei din urmă.

ARTICOLUL 8 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
 - a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
 - b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- (3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- (4) În cazul acordării unei derogări pe baza alineatului (3), autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către regiile abilitate a lucrărilor de extindere/prelungire/realizare de rețele edilitare.

- (5) Prevederile alin. (3) și (4) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Realizarea de rețele edilitare

- (6) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul urbanistic general.
- (7) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (8) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.
- (9) Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.
- (10) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.
- (11) Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.
- (12) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- (13) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.
- (14) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului."
- (15) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- (16) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- (17) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (18) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

ARTICOLUL 9 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Parcelarea

- (1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare edilitară colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.
- (2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă (dacă reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință, a zonelor și subzonelor funcționale din prezentul regulament nu prevăd altfel) numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
 - au front la stradă;
 - front la stradă de minimum 6 m pentru clădiri înșiruite, minimum 12 m pentru clădiri cuplate și minimum 20 m pentru clădiri izolate;
 - adâncimea parcelei de minimum 25 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 20 m pentru clădiri cuplate și izolate (recomandabil 25 m).
 - suprafața parcelei de minimum 150 mp pentru clădiri înșiruite, minimum 250 mp pentru clădiri cuplate (recomandabil 350 mp) și de minimum 400 mp pentru clădiri amplasate izolat (recomandabil 500 mp);
 - adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- (3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2)
- (4) Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

Înălțimea construcțiilor

- (5) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
- (6) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- (7) Fac excepție de la prevederile alin. (5) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

- (8) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.
- (9) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.
- (10) Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul regulament o interzice.
- (11) În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, cf. prezentului regulament.
- (12) În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă poate fi considerată pe întreaga amprență la sol a clădirii. În această situație, nici un punct al clădirii nu va depăși planul paralel cu terenul și care conține punctul de înălțime maximă admisă, măsurată conform alineatului anterior.
- (13) Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și/sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.

Aspectul exterior al construcțiilor

- (14) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei și peisajul urban.
- (15) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32)
- (16) Se vor respecta reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință privitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.
- (17) Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică Arhitecturală și urbană.
- (18) Se recomandă întocmirea și aprobarea unui regulament privind cromatica clădirilor și amenajărilor la nivelul localităților, pe baza unor paletare stabilite în urma unor studii de specialitate.

ARTICOLUL 10 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Parcaje

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, în afara domeniului public.
- (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.
- (3) Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de

capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

- (4) În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:
- a. solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, cf. prezentului regulament;
 - b. solicitantul va concesiona sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare, aflat la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire;
- (5) Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor.

Spații verzi și plantate

- (6) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
- (7) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (8) În cazurile în care, din motive bine întemeiate, nu este posibilă asigurarea spațiilor plantate prevăzute prin prezentul regulament la nivel de parcelă, solicitantul autorizației de construire va participa la asigurarea terenului necesar amenajării de spații verzi publice într-o zonă cât mai apropiată parcelei în cauză, în suprafață egală cu diferența dintre necesarul minim pe parcelă și suprafața realizată pe parcelă, numai cu acordul administrației publice locale.
- (9) Vegetația înaltă matură (arborii importanți existenți având peste 4 metri înălțime și diametrul tulpinii mai mare de 15cm) va fi protejată și păstrată pe toată suprafața localităților, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. În cazul tăierii unui arbore, se vor planta alți 3 arbori (nu arbuști) în locul acestuia pe lotul respectiv.
- (10) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arbori, cu respectarea următoarelor condiții:
- a) pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice;
 - b) arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră;
 - c) arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m;
 - d) arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 14 cm (măsurată la un metru deasupra solului);
 - e) distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,5 m.
- (11) Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007.
- (12) terenul care nu este acoperit cu construcții și circulații carosabile și pietonale, va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore (nu arbust) la fiecare 100mp.
- (13) parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare. Parcajele publice

vor fi de asemenea înconjurate cu un gard viu de 1.2m înălțime.

Împrejmuiri

- (14) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- (15) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.
- (16) Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, ori lemn, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (17) Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).
- (18) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

III. ZONIFICARE TERITORIALA

Prin actualul PUZ s-au stabilit 18 zone funcționale, si anume: zona de locuințe de vacanță, zona hotelieră, zona pensiuni, zona sport, zona tabără școlară, zona verde, zona rezervații naturale, zona plecare/sosire partie schi, zonă centru de echitație, zonă servicii, zonă ocol silvic, zonă spații publicem zonă petrecere a tipului liber, zonă gospodărire comunală, zonă culte. Zona de intravilan cuprinde următoarele unități teritoriale de referință:

ZONĂ SOSIRE/PLECARE PARTII SCHI (MI): U.T.R. 1, 3

ZONĂ INFRASTRUCTURĂ PARTII SCHI (IS): U.T.R. 2

ZONĂ GOSPODĂRIRE COMUNALĂ (GC): U.T.R. 4, 73

ZONĂ HOTELIERĂ (TH): U.T.R. 5, 7, 10, 11, 13, 26

ZONĂ DE LOCUINȚE DE VACANȚĂ (LV): U.T.R. 8, 14, 18, 21, 24, 28, 31, 32, 34, 40, 45, 46, 47, 48, 50, 55, 56, 57, 60, 61, 67, 68, 69, 75

ZONĂ PENSIUNI (TP): U.T.R. 9, 20, 25, 30, 33, 35, 36, 43, 44, 49, 51, 54, 58, 59, 70

ZONĂ REZERVAȚIE NATURALĂ (RN): U.T.R. 16, 62

ZONĂ CULTE (C): U.T.R. 37

ZONĂ PEPINIERĂ (P): U.T.R. 41

ZONĂ CENTRU ECHITAȚIE (TE): U.T.R. 53

ZONĂ SPORT (S): U.T.R. 52

ZONĂ TABĂRĂ ȘCOLARĂ (TS): U.T.R. 63, 64

ZONĂ SERVICII (SIC): U.T.R. 76, 77

ZONĂ GRĂTARE (VA): U.T.R. 78

ZONĂ OCOL SILVIC (OS): U.T.R. 71, 74

ZONĂ SPATII PUBLICE (SP): U.T.R.6, 12

ZONĂ SPAȚII VERZI (V): U.T.R. 15, 17, 19, 22, 23, 29, 38, 39, 42, 65, 66, 72, 79

ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE (CC): U.T.R. 0

IV.PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

1. **ZONĂ DE LOCUINTE DE VACANȚĂ (LV)**

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

În cadrul zonei turistice s-au propus 24 unități teritoriale de referință reprezentate grafic în partea desenată, în planșa Unități Teritoriale de Referință. Acestea sunt:

ZONĂ DE LOCUINTE DE VACANȚĂ (LV): U.T.R. 8, 14, 18, 21, 24, 28, 31, 32, 34, 40, 45, 46, 47, 48, 50, 55, 56, 57, 60, 61, 67, 68, 69, 75

Această zonă cuprinde loturi destinate construirii de locuințe de vacanță, dar și locuire permanentă. În cea mai mare parte, aceste loturi sunt dispuse în vecinătatea pădurii.

Funcțiune dominantă: Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire de vacanță și permanentă.

Reglementări

SECȚIUNEA I:

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe de vacanță;
- Locuire de serviciu;
- Locuire permanentă;
- Ateliere meșteșugărești de capacitate mică;
- Comerț alimentar;
- Comerț nealimentar cu marfuri de folosință zilnică;
- Circulații carosabile și pietonale;
- Spații verzi;
- Construcții și amenajări de echipare edilitară;
- Anexe gospodărești;
- Culturi agricole în cadrul parcelei de locuit;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- Toate construcțiile se vor realiza conform documentațiilor de urbanism aprobate.
- Pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumurilor județene se va obține avizul organelor competente.
- Se permite alipirea mai multor parcele de locuințe de vacanță și schimbarea funcțiunii în pensiune, cu condiția ca suprafața totală a noii parcele să fie mai mare de 1001 mp.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- Orice fel de activități industriale;
- activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței;

SECȚIUNEA II:

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

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

Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate noi construcții de locuit vor fi următoarele:

- a) front la stradă de minimum **12,0 m** lățime;
- b) suprafața minimă a parcelei de **250 mp**;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv 24 m din ax de o parte și de alta pentru drumurile județene;
- Modul de amplasare a construcțiilor este liber și urmărește menținerea aspectului spontan, specific zonei. De aceea nu se recomandă realizarea unor geometrii prin alinierea strictă a construcțiilor. În unele zone, se propune o retragere ritmată care să faciliteze însoțirea construcțiilor.
- Retragera de la aliniament va fi de minim 3m.

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

- Amplasarea cladirilor pe parcelă va respecta limita edificabilului dată în planșele desenate.
- Pentru parcelele cu front la stradă mai mic de 12m, retragera de la limitele laterale se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii, precum și a distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).
- Pentru parcelele cu front la stradă de 12.5 m, retragerile obligatorii de la limitele laterale ale lotului vor fi de minim 1.5m.
- Pentru parcelele cu front la stradă mai mare de 15m, retragerile obligatorii de la limitele laterale vor fi de minim 3m.
- Retragerile față de limita posterioară a parcelelor vor fi de minim 3m. Se vor respecta retragerile date în planșele desenate.
- Se poate construi și în regim cuplat, asta doar în cazul în care cele două construcții de pe două loturi alăturate se realizează concomitent, în acest caz nu se vor respecta limitele edificabilului.

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

- Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform planșei de reglementări, precum și a distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- Parcajele necesare în zona de locuit vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Înălțimea maximă admisă pentru această zonă este de P+M.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul cladirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală urbană sau a peisajului și va tine seama de caracterul general al zonei și de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla în relații de co-vizibilitate
- se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași cladiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public
- Nu se vor folosi culori stridente care nu se încadrează în imaginea generală a peisajului
- Se va respecta Regulamentul Ilustrat pentru Valea Sebeșului.
- De regulă, construcțiile vor fi prevăzute cu acoperișuri în șarpantă.
- Paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor la construcțiile de locuit vor fi prevăzute în concordanță cu specificul arhitecturii locale.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente.
- În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcția la acestea, conform regulilor impuse de Consiliul Local.
- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale
- Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, în prima fază, prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare și a stației de epurare, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.
- Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acesteia.
- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Toate deșeurile organice vor fi fermentate pe platforme betonate; deșeurile organice vor fi compostate în gropi, urmând a fi folosite de asemenea ca îngrășământ organic. Deșeurile anorganice, ce nu se pot fermenta, se vor colecta în locuri special amenajate de către firme specializate pe bază de contract;

- Amenajarea platformelor betonate pentru fermentarea gunoii și a bazinelor betonate pentru colectarea dejecțiilor lichide va fi obligatorie. Termenul de execuție a acestora va fi fixat de Consiliul Local, care ulterior va controla respectarea acestor prescripții.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 60%
- se permit activități agricole (grădinărit), cu singura condiție ca terenul folosit pentru acestea să nu fie dispus la stradă.
- se vor identifica, pastra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta alții în schimb în perimetrul operațiunii urbanistice;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și trotuare de gardă;
- se va recurge la soluții de construcție ecologice.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatică și materialele conforme tradiției locale (se recomandă utilizarea materialelor tradiționale locale – piatra, lut, lemn, nuiele);
- Înălțimea gardului va fi redusă, de max 1.50m la drum, acesta fiind transparent, permițând o relație vizuală directă între curte și exterior.

SECȚIUNEA III:

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

- POT-ul pentru construcțiile noi va fi de 30 %;
- Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice. (se vor realiza din materiale locale)

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

- CUT-ul pentru construcțiile noi va fi de 0.6.

2. ZONĂ PENSIUNI (TP)

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

În cadrul zonei acesteia, se propune realizarea de spații de cazare în pensiuni, cu funcțiuni complementare acestui tip de cazare. Astfel, s-au propus 15 UTR-uri. Acestea sunt:

ZONĂ PENSIUNI (TP): U.T.R. 9, 20, 25, 30, 33, 35, 36, 43, 44, 49, 51, 54, 58, 59, 70

Funcțiune dominantă: Funcțiunea dominantă a zonei este cea turistică și de unități de cazare.

Funcțiunile complementare: parcare, alimentație publică, comerț, spații cazare pentru personal.

Reglementări

SECȚIUNEA I:

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Se admit toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament.

- Pensiuni turistice, moteluri, hanuri, popasuri turistice;
- Terenuri de sport, stranduri, terenuri de joacă pentru copii;
- Spații verzi;
- Ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestări servicii nepoluante;
- Unități de alimentație publică
- Spații publice;
- Spa;
- Grădinițe;
- Locuire de serviciu;
- Parcaje automobile;
- Unități comerciale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- Toate construcțiile se vor realiza conform documentațiilor de urbanism aprobate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- Orice fel de activități industriale;
- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței.

SECȚIUNEA II:

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

Pentru toate loturile cu o suprafață mai mare de 1000m este obligatorie elaborarea de P.U.D. care să se încadreze în reglementările P.U.Z.-ului prezent.

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

- Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure însorirea și iluminatul natural corespunzător normelor sanitare.
- Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.
- Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate noi construcții vor fi următoarele:
 - a) front la stradă de minimum **30,0 m** lățime;
 - b) suprafața minimă a parcelei de **1001 mp**;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- Retragera de la aliniament va respecta reglementările date în planșele desenate ale prezentului P.U.Z., și nu va fi mai mică de 3m.

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

- Amplasarea cladirilor pe parcelă va respecta limita edificabilului dată în planșele desenate.
- Retragerile obligatorii de la limitele laterale ale parcelei vor fi de minim 5m
- Retragerile față de limita posterioară a parcelelor vor fi de minim 5m. Se vor respecta retragerile date în planșele desenate.

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

- Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil, precum și a distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- Construcția pe loturi este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției;
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot și la garaje, conform normelor.
- Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- Accesele carosabile vor avea o lățime de minim 3m, pentru a permite intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea materialelor permeabile.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- Parcajele necesare în zona vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, o parte putând fi realizate și în parcare ce se va realiza pentru întregul ansamblu Luncile Prigoanei;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă;

- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, și vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare și înconjurate de gard viu de 1.2m

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Toate construcțiile vor avea o înălțime maximă de P+1+M.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul exterior al construcțiilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului.
- Se va respecta Regulamentul Ilustrat pentru Valea Sebeșului.
- Construcțiile vor fi prevăzute cu acoperișuri în șarpantă.
- Se vor folosi materiale care să nu intre în conflict cu peisajul și cu alte construcții tradiționale existente;
- Nu se vor folosi culori stridente care nu se încadrează în imaginea generală a peisajului, este recomandată culoarea naturală a lemnului, în cazul construcțiilor de lemn, și culori pastelate în cazul celorlalte construcții.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente.
- În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcția la acestea, conform regulilor impuse de Consiliul Local.
- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale
- Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, în prima fază, prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare și a stației de epurare, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.
- Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acesteia.
- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- Spațiile libere și cele plantate se vor amenaja ca spații publice corespunzătoare fiecărei funcțiuni adiacente, recomandate fiind amenajările peisagere care pun accentul pe specificul local.
- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 60%, care vor fi amplasate astfel încât să participe și la agrementarea spațiului public.
- se vor identifica, pastra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta alții în schimb în perimetrul operațiunii urbanistice;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu arbori;

- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si trotuare de garda;
- se va recurge la solutii de constructie ecologice.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme tradiției locale (se recomanda utilizarea materialelor tradiționale locale – piatra, lut lemn nuiele);
- Înălțimea gardului va fi redusă, de max 1.50m la drum, acesta fiind transparent, permițând o relație vizuală directă între curte și exterior.

SECȚIUNEA III:

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

- POT-ul pentru constructiile noi va fi de 35 %;
- Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice. (se vor realiza din materiale locale)

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

- CUT-ul-ul pentru constructiile noi va fi de maxim 1,1 și va ține cont de tabelul de indicatori urbanistici prezent pe planșa de reglementări și atașat acestui document.

3. ZONĂ HOTELIERĂ (TH)

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

În cadrul zonei acesteia, se propune realizarea de spații de cazare în regim hotelier, cu funcțiuni complementare acestui tip de cazare și a zonei de sosire/plecare a pârtiei de schi. Astfel, s-au propus 6 UTR-uri. Acestea sunt:

ZONĂ HOTELIERĂ (TH): U.T.R. 5, 7, 10, 11, 13, 26

Funcțiune dominantă: Funcțiunea dominantă a zonei este cea turistica și de unități de cazare în regim hotelier

Funcțiunile complementare: alimentatie publica, comerț, spații cazare pentru personal, îngrijire personală, sport, agrement, parcuri;

Reglementări

SECȚIUNEA I:

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Se admit toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament.

- Hoteluri;
- Terenuri de sport, stranduri, terenuri de joacă pentru copii, patinoar;

- Spații verzi;
- Unități de alimentație publică;
- Spații publice;
- Unități comerciale;
- Spa, saună, fitness;
- Spații conferințe;
- Locuire de serviciu;
- Parcaje automobile;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- Toate construcțiile se vor realiza conform documentațiilor de urbanism aprobate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- Orice fel de activități industriale;
- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței.

SECȚIUNEA II:

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

Pentru toate loturile mai cu o suprafață mai mare de 1000 m este obligatorie elaborarea de P.U.D. care să se încadreze în reglementările P.U.Z.-ului prezent.

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

- Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure însorirea și iluminatul natural corespunzător normelor sanitare.
- Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.
- Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate noi construcții hoteliere vor fi următoarele:
 - a) front la stradă de minimum **40,0 m** lățime;
 - b) suprafața minimă a parcelei de **3000 mp**;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- Retragerea de la aliniament va respecta reglementările date în planșele desenate ale prezentului P.U.Z.

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

- Amplasarea cladirilor pe parcelă va respecta limita edificabilului dată în planșele desenate.
- Retragerile obligatorii de la limitele laterale ale parcelei vor fi de minim 5m.

- Retragerile față de limita posterioară a parcelelor vor fi de minim 5m. Se vor respecta retragerile date în planșele desenate.

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

- Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil, precum și a distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot și la garaje, conform normelor.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea materialelor permeabile.
- Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- Accesele carosabile vor avea o lățime de minim 5.5m.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- Parcajele necesare în zona vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, o parte putând fi realizate și în parcare ce se va realiza pentru întregul ansamblu Luncile Prigoanei;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă;
- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, și vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare și înconjurate de gard viu de 1.2m

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Construcțiile vor avea o înălțime maximă de P+3+M, înălțimea și dispunerea etajelor realizându-se în conformitate cu tabelul de indicatori urbanistici din planșa de reglementări urbanistice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul exterior al construcțiilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului.
- Se va respecta Regulamentul Ilustrat pentru Valea Sebeșului.
- De regulă, construcțiile vor fi prevăzute cu acoperișuri în șarpantă.
- Se vor folosi materiale care să nu intre în conflict cu peisajul și cu alte construcții tradiționale existente;
- se va asigura o tratare similară a fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora de pe domeniul public;
- Nu se vor folosi culori stridente care nu se încadrează în imaginea generală a peisajului, este recomandată culoarea naturală a lemnului, în cazul construcțiilor de lemn, și culori pastelate în cazul celorlalte construcții.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente.
- În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcția la acestea, conform regulilor impuse de Consiliul Local.
- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale
- Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, în prima fază, prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare și a stației de epurare, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.
- Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acesteia.
- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 60%, care vor fi amplasate astfel încât să participe și la agrementarea spațiului public.
- se vor identifica, pastra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta alții în schimb în perimetrul operațiunii urbanistice;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu arbori;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și trotuare de garda;
- se va recurge la soluții de construcție ecologice.
- Pentru amenajarea spațiilor publice se va respecta distribuția și amplasarea lor din planșa de reglementări și se vor insera funcțiunile propuse în acea planșă;

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatică și materialele conforme tradiției locale (se recomandă utilizarea materialelor tradiționale locale – piatra, lut, lemn);
- Înălțimea gardului va fi redusă, de max 1.50m la drum, acesta fiind transparent, permițând o relație vizuală directă între curte și exterior.

SECȚIUNEA III:

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

- POT-ul pentru construcțiile noi va fi de maxim 35 %;
- Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice. (se vor realiza din materiale locale)

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

- CUT-ul pentru construcțiile noi va fi de maxim 1,5, și va ține cont de tabelul de indicatori urbanistici prezent pe planșa de reglementări și atașat acestui document.

4. ZONĂ SOSIRE/PLECARE PARTII SCHI (MI)

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

În cadrul zonei acesteia, se propune realizarea de funcțiuni complementare punctelor de plecare/sosire pentru pârtiile de schi propuse în PATIO Domeniul Schiaibl Șureanu ce se vor realiza în zonă. Astfel, s-au propus două UTR-uri. Acestea sunt:

ZONĂ SOSIRE/PLECARE PARTII SCHI (MI): U.T.R. 1, 3

Funcțiune dominantă: Funcțiunea dominantă a zonei este cea mixta.

Reglementări

SECȚIUNEA I:

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Se admit toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament.

- Alimentație publică;
- Agreement;
- Spații verzi;
- Spații publice;
- Salvamont;
- Centru medical;
- Centre închiriere echipament pentru sporturi de iarnă;
- Administrație pârtie;
- Unități comerciale;
- Infrastructură pentru transport pe cablu (telescaun, teleschi).

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- Toate construcțiile se vor realiza conform documentațiilor de urbanism aprobate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- Orice fel de activități industriale;
- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței.

SECȚIUNEA II:

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

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

- Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure însorirea și iluminatul natural corespunzător normelor sanitare.
- Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.
- Parcelele vor fi amplasate adiacent părții de schi, fără a afecta traseul acesteia;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- Retragera de la aliniament va respecta reglementările date în planșele desenate ale prezentului P.U.Z.
- Clădirile se vor retrage cu minim 3 m de la aliniament;

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

- Amplasarea cladirilor pe parcelă va respecta limita edificabilului dată în planșele desenate.
- Retragerile obligatorii de la limitele laterale ale parcelei vor fi de minim 5m
- Retragerile față de limita posterioară a parcelelor vor fi de minim 5m. Se vor respecta retragerile date în planșele desenate.
- Construcțiile se vor retrage cu minim 3 m de la părțile de schi.

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

- Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil, precum și a distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- Construcția pe loturi este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției;
- Toate construcțiile vor avea prevăzute accese pietonale;
- Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- Accesele carosabile vor avea o lățime de minim 3m, pentru a permite intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

- Accesul pietonal principal la dotări se va realiza dinspre pârtii.
- Spațiul dintre pârtii și clădiri se va amenaja ca circulație pietonală.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- Parcajele necesare în zona vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, o parte putând fi realizate și în parcare ce se va realiza pentru întregul ansamblu Luncile Prigoanei;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Toate construcțiile vor avea o înălțime maximă de P+M.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul exterior al construcțiilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului.
- Se va respecta Regulamentul Ilustrat pentru Valea Sebeșului.
- De regulă, construcțiile vor fi prevăzute cu acoperișuri în șarpantă.
- Se vor folosi materiale care să nu intre în conflict cu peisajul și cu alte construcții tradiționale existente;
- Nu se vor folosi culori stridente care nu se încadrează în imaginea generală a peisajului, este recomandată culoarea naturală a lemnului, în cazul construcțiilor de lemn, și culori pastelate în cazul celorlalte construcții.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente.
- În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcția la acestea, conform regulilor impuse de Consiliul Local.
- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale
- Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, în prima fază, prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare și a stației de epurare, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.
- Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acesteia.
- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- Spațiile libere și cele plantate se vor amenaja ca spații publice corespunzătoare fiecărei funcțiuni adiacente, recomandate fiind amenajările peisagere care pun accentul pe specificul local.
- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 40%, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.
- Spațiile publice, spațiile verzi și plantate vor avea o pondere de minim 40% din suprafața lotului.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatică și materialele conforme tradiției locale (se recomandă utilizarea materialelor tradiționale locale – piatra, lut, lemn, nuiele);
- Înălțimea gardului va fi redusă, de max 1.50m la drum, acesta fiind transparent, permițând o relație vizuală directă între curte și exterior.
- Împrejmuirile ce separă lotul de pârtia de schi vor fi realizate conform standardelor, cu panouri de protecție.

SECȚIUNEA III:

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

- POT-ul pentru construcțiile noi va fi de 40 %;
- Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice. (se vor realiza din materiale locale)

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

- CUT-ul-ul pentru construcțiile noi va fi de 0.8.

5. ZONĂ SPORT (S)

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

În cadrul acestei zone a fost propus un singur UTR și anume U.T.R. 52 care cuprinde spații pentru practicarea de diverse sporturi.

Funcțiune dominantă: Funcțiunea dominantă a zonei este cea sportivă și de agrement.

Reglementări

SECȚIUNEA I:

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate. Acestea pot cuprinde:

- Terenuri de sport
- Sală de sport
- Vestiare, dușuri, grupuri sanitare, depozitare, spații întreținere
- Administrație terenuri
- Spații publice și spații verzi
- Spații achiziționare și închiriere echipamente

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- Toate construcțiile se vor realiza conform documentațiilor de urbanism aprobate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- Orice fel de activități industriale;
- activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței;

SECȚIUNEA II:

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

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

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii
- Terenurile de sport vor fi orientate pe direcția N-S, cu o abatere de maxim 15⁰
- Terenurile de sport se vor grupa în funcție de categorie;
- Se va pune în valoare forma reliefului natural, formând amfiteatre pentru spectatori

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv;
- Retragera de la aliniament va fi de minim 10m.

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

- Amplasarea cladirilor pe parcelă va respecta limita edificabilului dată în planșele desenate.
- Retragera obligatorie față de limitele laterale ale parcelei va fi de minim 10m.
- Retragera obligatorie față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 10m. Se vor respecta retragerile date în planșele desenate.

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

- Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil, precum și a distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- Construcția pe loturi este permisă numai dacă există posibilitatea de acces carosabil și pietonal la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției;
- Toate construcțiile vor avea prevăzute accese carosabile și pietonale;
- Toate terenurile de sport vor avea acces pietonal direct.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- Parcajele necesare vor fi realizate de-a lungul străzilor adiacente, pe spații special amenajate pentru parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Înălțimea maximă admisă pentru această zonă este de P+subpantă (max. 10 m).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul exterior al construcțiilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente.
- În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcția la acestea, conform regulilor impuse de Consiliul Local.
- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale
- Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, în prima fază, prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare și a stației de epurare, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.
- Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acesteia.
- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații publice amenajate în suprafață de minimum 30%
- Se vor realiza fâșii verzi de protecție în jurul terenurilor de sport;

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile vor fi concepute și executate conform necesităților pentru fiecare tip de teren de sport, vor fi transparente, cu înălțimi raportate la tipul de sport practicat, și vor avea un impact vizual cât mai redus pentru utilizatori.

- Restul împrejuririlor vor fi reduse, de max 1.50m, vor fi transparente, permițând o relație vizuală directă între curte și exterior, și vor fi realizate din materiale locale (lemn, piatră)

SECȚIUNEA III:

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

- POT-ul pentru construcțiile noi va fi de maxim 6 %;
- Acesta nu include terenurile de sport, platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice. (se vor realiza din materiale locale)

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

- CUT-ul-ul pentru construcțiile noi va fi de 0.08.

6. ZONĂ TABĂRĂ ȘCOLARĂ (TS)

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

În cadrul zonei acesteia, se propune realizarea unui complex sportiv școlar, cu funcțiuni complementare și spații de cazare. Astfel, s-au propus două UTR-uri. Acestea sunt:

ZONĂ TABĂRĂ ȘCOLARĂ (TS): U.T.R. 63, 64

Funcțiune dominantă: Tabără școlară sportivă.

Funcțiunile complementare: terenuri de sport, spații cazare, alimentație publică.

Reglementări

SECȚIUNEA I:

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Se admit toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament.

- Minihotel sportiv
- Bungalouri
- Terenuri de sport, stranduri, terenuri de joacă pentru copii;
- Spații verzi;
- Unități de alimentație publică
- Spații publice;
- Parcaje automobile;
- Unități comerciale;
- Administrație tabără
- Zonă camping;
- Grupuri sanitare pentru camping;

- Recepție camping;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- Toate construcțiile se vor realiza conform documentațiilor de urbanism aprobate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- Orice fel de activități industriale;
- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței.

SECȚIUNEA II:

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

Pentru toate loturile mai cu o suprafață mai mare de 1000m este obligatorie elaborarea de P.U.D. care să se încadreze în reglementările P.U.Z.-ului prezent.

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

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii
- Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure însorirea și iluminatul natural corespunzător normelor sanitare.
- Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.
-

Pentru toate loturile mai cu o suprafață mai mare de 1000m este obligatorie elaborarea de P.U.D. care să se încadreze în reglementările P.U.Z.-ului prezent.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- Retragerea de la aliniament va respecta reglementările date în planșele desenate ale prezentului P.U.Z.
- Clădirile se vor retrage cu minim 5 m de la aliniament;

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

- Amplasarea cladirilor pe parcelă va respecta limita edificabilului dată în planșele desenate.
- Retragerile obligatorii de la limitele laterale ale parcelei vor fi de minim 5m
- Retragerile față de limita posterioară a parcelelor vor fi de minim 5m. Se vor respecta retragerile date în planșele desenate.

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

- Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil, precum și a distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- Construcția pe loturi este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției;
- Toate construcțiile vor avea prevăzute accese pietonale;
- Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- Accesele carosabile vor avea o lățime de minim 5.5m.
- Toate terenurile de sport vor avea acces pietonal direct.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- Parcajele necesare în zona vor fi realizate în interiorul loturilor și în spațiile de parcare special amenajate de-a lungul circulațiilor adiacente.
- Se va asigura un număr de parcaje raportat la funcțiunea propusă și capacitățile acesteia, respectând normele în vigoare;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Toate construcțiile vor avea o înălțime maximă de P+1.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul exterior al construcțiilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului.
- Se va respecta Regulamentul Ilustrat pentru Valea Sebeșului.
- De regulă, construcțiile vor fi prevăzute cu acoperișuri în șarpantă.
- Se vor folosi materiale care să nu intre în conflict cu peisajul și cu alte construcții tradiționale existente;
- Nu se vor folosi culori stridente care nu se încadrează în imaginea generală a peisajului, este recomandată culoarea naturală a lemnului, în cazul construcțiilor de lemn, și culori pastelate în cazul celorlalte construcții.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente.
- În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zona, proprietarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local.

- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale
- Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, în prima fază, prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare și a stației de epurare, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.
- Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija și cu cheltuielile beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acesteia.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- Spațiile libere și cele plantate se vor amenaja ca spații publice corespunzătoare fiecărei funcțiuni adiacente, recomandate fiind amenajările peisagere care pun accentul pe specificul local.
- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 50%, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.
- Se va realiza o fâșie de protecție din vegetație înaltă spre stradă. (1 rând de copaci)

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile vor fi reduse, de max 1.50m, vor fi transparente, permițând o relație vizuală directă între curte și exterior, și vor fi realizate din materiale locale (lemn, piatră), gard viu;
- Împrejmuirile pentru terenurile de sport vor fi concepute și executate conform necesităților pentru fiecare tip de teren de sport, vor fi transparente, cu înălțimi raportate la tipul de sport practicat, și vor avea un impact vizual cât mai redus pentru utilizatori.

SECȚIUNEA III:

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

- POT-ul pentru construcțiile noi va fi de 35 %;
- Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice. (se vor realiza din materiale locale)
-

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

- CUT-ul pentru construcțiile noi va fi de 0.5.

7. ZONĂ SPAȚII VERZI (V)

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

În cadrul zonei acesteia, sunt cuprinse spațiile verzi din ansamblul Luncile Prigoanei marcate pe planșa UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ CU „V”.

ZONĂ SPAȚII VERZI (V): U.T.R. 15, 17, 19, 22, 23, 29, 38, 39, 42, 65, 66, 72, 79

Funcțiune dominantă: Spațiu verde.

Funcțiunile complementare: sport, loisir.

Reglementări

SECȚIUNEA I:

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Se admit toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament.

- Spații plantate;
- Mobilier urban;
- Amenajări sportive, de joc și odihnă;
- Adăposturi, grupuri sanitare;
- Amenajări sezoniere

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- În zona desemnată pe planșa de reglementări se poate amenaja un spațiu pentru petrecerea timpului liber.
- Se pot amplasa obiective tehnico-edilitare prin realizare de studii tehnice și urbanistice.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare
- Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate
- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- Orice fel de activități industriale;
- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței.

SECȚIUNEA II:

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii
- Se vor amenaja alei pietonale ce vor deservi zona;

ARTICOLUL 5 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate

ARTICOLUL 6 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Toate construcțiile sezoniere/temporare vor avea o înălțime maximă de P.

ARTICOLUL 7 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

8. ZONĂ REZERVAȚIE NATURALĂ (RN)

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

În cadrul acestei zone sunt cuprinse spațiile verzi din ansamblul Rezervației Naturale Tinoavele de la Luncile Prigoanei. Astfel au fost propuse un număr de două unități teritoriale de referință. Acestea sunt:

ZONĂ REZERVAȚIE NATURALĂ (RN): U.T.R. 16, 62

Funcțiune dominantă: Spațiu verde natural.

Funcțiunile complementare: loisir.

Reglementări

SECȚIUNEA I:

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Se admit tipuri de funcțiuni care implică plimbarea pietonilor, relaxarea, întreținerea rezervației;
- Împrejmuiri din lemn în sistem tradițional cu înălțime de maxim 0,7m și alei pietonale din lemn, suspendate.
- Conform legislației în vigoare

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- În zona desemnată pe planșa de reglementări se poate amenaja o structură pietonală suspendată care să facă legătura între diferite zone funcționale propuse.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare referitoare la protecția mediului
- Se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate
- Pașunat;
- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- Orice fel de activități industriale;

- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și/sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței;
- Amenajări sezoniere;
- Spații de parcare.

SECȚIUNEA II:

ARTICOLUL 4 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii
- Se vor amenaja alei pietonale ce vor deserve și vor pune în valoare zona, din punct de vedere peisager.

ARTICOLUL 5 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- Este interzisă staționarea sau parcare a autovehiculelor în cadrul rezervației.

ARTICOLUL 6- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Este interzisă construirea oricarui tip de construcție în cadrul rezervației.

ARTICOLUL 7 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

9. ZONĂ SERVICII (SIC)

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

În cadrul zonei de servicii s-au propus două unități teritoriale de referință reprezentate grafic în partea desenată, în planșa Unități Teritoriale de Referință. Acestea sunt:

ZONĂ SERVICII (SIC): U.T.R. 76, 77

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de servicii pentru industrie și populație, depozitare și transport. Complementar acesteia, se vor reglementa modalitățile de construire ale zonei funcționale și se vor stabili măsurile de eliminare a factorilor de risc, de poluare, protecția zonei.

Autorizarea în zona a construcțiilor se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de baza privind ocuparea terenului cât și a celor privind amplasarea construcțiilor pe teren.

Funcțiunile de servicii și producție propuse în zonă se poate completa cu clădiri și cu alte destinații, dar obligatoriu compatibile cu aceasta.

Reglementări

SECȚIUNEA I:

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- activitati economice cu caracter industrial, nepoluant, servicii pentru industrie si populatie, depozitare si transport.
 - Realizarea unitatilor industriale nepoluante se va face in baza unor P.U.Z –uri sau P.U.D.-uri care sa cuprinda și circulatia pietonală și carosabila, spatii verzi de protectie, sedii de birouri și locuinte de servicii;
 - service auto;
 - spălătorie auto;
 - stații provizorii de betoane necesare construirii de noi imobile în zonă;
 - spații depozitare materiale de construcții;
 - toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Constructii cu caracter administrativ cu conditia:

- sa nu aiba capacitati care sa genereze un trafic intens;
- sa nu polueze chimic si fonic;
- sa nu utilizeze spatii din circulatia publica pentru parcare;
- sa nu produca riscuri pentru sanatate si disconfort si sa aiba asigurate masurile si mijloacele necesare pentru limitarea transmiterii zgomotului, mirosurilor, vaporilor, focului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- locuințe, dotări social–culturale, activități industriale generatoare de noxe fonice și chimice.

SECȚIUNEA II:

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

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

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv 24 m din ax de o parte și de alta;
- Retragera de la aliniament va fi de minim 5m.

- **Amplasarea fata de drumurile publice** a construcțiilor ce adăpostesc obiective industriale va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public.
- În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

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

- Amplasarea clădirilor pe parcelă se va face numai în urma elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu și vor respecta indicatorii urbanistici propuși în planșa de reglementări urbanistice.

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

- Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil, precum și a distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).
- Amplasarea clădirilor pe parcelă se va face numai în urma elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu și vor respecta indicatorii urbanistici propuși în planșa de reglementări urbanistice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- Construcția pe loturi este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției;
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot și la garaje, conform normelor.
- Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- Accesele carosabile vor avea o lățime de minim 3m, pentru a permite intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea materialelor permeabile.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- Parcajele necesare în zona vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, o parte putând fi realizate și în parcare ce se va realiza pentru întregul ansamblu Luncile Prigoanei;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă;
- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, și vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare și înconjurate de gard viu de 1.2m
- platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Înălțimea maximă admisă pentru această zonă este de P (max. 5 m).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul exterior al construcțiilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului, perimetral loturilor propunându-se perdele de vegetație medie și înaltă.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente.
- În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcția la acestea, conform regulilor impuse de Consiliul Local.
- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale
- Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, în prima fază, prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare și a stației de epurare, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.
- Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acesteia.
- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Toate deșeurile organice vor fi fermentate pe platforme betonate; deșeurile organice vor fi compostate în gropi, urmând a fi folosite de asemenea ca îngrășământ organic. Deșeurile anorganice, ce nu se pot fermenta, se vor colecta în locuri special amenajate, prin contract cu firme specializate;
- Amenajarea platformelor betonate pentru fermentarea gunoii și a bazinelor betonate pentru colectarea dejecțiilor lichide va fi obligatorie. Termenul de execuție a acestora va fi fixat de Consiliul Local, care ulterior va controla respectarea acestor prescripții.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- Spațiile libere și cele plantate se vor amenaja ca spații publice corespunzătoare fiecărei funcțiuni adiacente, recomandate fiind amenajările peisagere care pun accentul pe specificul local.
- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 40%, care vor fi amplasate astfel încât să participe și la agrementarea spațiului public.
- se vor identifica, pastra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta alții în schimb în perimetrul operațiunii urbanistice;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu arbori;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și trotuare de garda;
- se va recurge la soluții de construcție ecologice.
- Se vor realiza fâșii verzi de protecție.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile vor fi concepute și executate conform necesităților fiecărui tip de activitate, vor fi opace și vor avea un impact vizual cât mai redus pentru utilizatori;
- Împrejmuirile vor fi realizate din materiale locale: lemn, piatră, gard viu.

SECȚIUNEA III:

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

- POT-ul pentru construcțiile noi va fi de maxim 40 %;
- Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice.

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

- CUT-ul-ul pentru construcțiile noi va fi de 0,4.

10. ZONĂ OCOL SILVIC (OS)

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

În cadrul zonei acesteia, se propune realizarea de spații de cazare în pensiuni, cu funcțiuni complementare acestui tip de cazare. Astfel, s-au propus două UTR-uri. Acestea sunt:

ZONĂ OCOL SILVIC (OS): U.T.R. 71, 74

Funcțiune dominantă: Funcțiunea dominantă a zonei este cea turistică și de unități de cazare, pepiniere. Este obligatorie păstrarea formei construcției inițiale a lui Ionel Pop, toate construcțiile care se vor realiza în cadrul acestui UTR vor pune în valoare construcția inițială.

Funcțiunile complementare: parcare, spații cazare pentru personal.

Reglementări

SECȚIUNEA I:

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Se admit toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament.

- Pensiuni turistice, hanuri, popasuri turistice;
- Terenuri de sport, stranduri, terenuri de joacă pentru copii;
- Spații verzi;
- Pepiniere;
- Ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestări servicii nepoluante;

- Unități de alimentație publică
- Spații publice;
- Spa;
- Locuire de serviciu;
- Parcaje automobile;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- Toate construcțiile se vor realiza conform documentațiilor de urbanism aprobate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- Orice fel de activități industriale;
- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței.

SECȚIUNEA II:

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

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

- Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure însorirea și iluminatul natural corespunzător normelor sanitare.
- Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.
- Dimensiunile parcelor pe care vor putea fi amplasate noi construcții vor fi următoarele:
 - a) front la stradă de minimum **30,0 m** lățime;
 - b) suprafața minimă a parcelei de **1000 mp**;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- Retragera de la aliniament va respecta reglementările date în planșele desenate ale prezentului P.U.Z., și nu va fi mai mică de 3m.

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

- Amplasarea cladirilor pe parcelă va respecta limita edificabilului dată în planșele desenate.
- Retragerile obligatorii de la limitele laterale ale parcelei vor fi de minim 5m
- Retragerile față de limita posterioară a parcelor vor fi de minim 5m. Se vor respecta retragerile date în planșele desenate.

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

- Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil, precum și a distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- Construcția pe loturi este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției;
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot și la garaje, conform normelor.
- Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- Accesul carosabil va avea o lățime de minim 3m, pentru a permite intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea materialelor permeabile.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- Parcajele necesare în zona vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, o parte putând fi realizate și în parcare ce se va realiza pentru întregul ansamblu Luncile Prigoanei;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă;
- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, și vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare și înconjurate de gard viu de 1.2m
- platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Toate construcțiile vor avea o înălțime maximă de P+1+M.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul exterior al construcțiilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului.
- Se va respecta Regulamentul Ilustrat pentru Valea Sebeșului.
- Construcțiile vor fi prevăzute cu acoperișuri în șarpantă.
- Se vor folosi materiale care să nu intre în conflict cu peisajul și cu alte construcții tradiționale existente;
- Nu se vor folosi culori stridente care nu se încadrează în imaginea generală a peisajului, este recomandată culoarea naturală a lemnului, în cazul construcțiilor de lemn, și culori pastelate în cazul celorlalte construcții.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente.
- În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcția la acestea, conform regulilor impuse de Consiliul Local.
- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale
- Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, în prima fază, prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare și a stației de epurare, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.
- Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acesteia.
- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Toate deșeurile organice vor fi fermentate pe platforme betonate; deșeurile organice vor fi compostate în gropi, urmând a fi folosite de asemenea ca îngrășământ organic. Deșeurile anorganice, ce nu se pot fermenta, se vor colecta în locuri special amenajate, prin contract cu firme specializate;
- Amenajarea platformelor betonate pentru fermentarea gunoii și a bazinelor betonate pentru colectarea dejecțiilor lichide va fi obligatorie. Termenul de execuție a acestora va fi fixat de Consiliul Local, care ulterior va controla respectarea acestor prescripții.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- Spațiile libere și cele plantate se vor amenaja ca spații publice corespunzătoare fiecărei funcțiuni adiacente, recomandate fiind amenajările peisagere care pun accentul pe specificul local.
- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 60%, care vor fi amplasate astfel încât să participe și la agrementarea spațiului public.
- se vor identifica, pastra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înaltime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta alții în schimb în perimetrul operațiunii urbanistice;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu arbori;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și trotuare de garda;
- se va recurge la soluții de construcție ecologice.
- Se vor realiza fâșii verzi de protecție.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme tradiției locale (se recomandă utilizarea materialelor tradiționale locale – piatra, lut lemn nuiele);

- Înălțimea gardului va fi redusă, de max 1.50m la drum, acesta fiind transparent, permițând o relație vizuală directă între curte și exterior.

SECȚIUNEA III:

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

- POT-ul pentru construcțiile noi va fi de 35 %;
- Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice. (se vor realiza din materiale locale)
-

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

- CUT-ul pentru construcțiile noi va fi de maxim 1 și va ține cont de tabelul de indicatori urbanistici prezent pe planșa de reglementări și atașat acestui document.

11. ZONĂ INFRASTRUCTURĂ PÂRTII SCHI (IS)

ZONĂ INFRASTRUCTURĂ PARTII SCHI (IS): U.T.R. 2

Această zonă are un caracter public și semipublic și va cuprinde instalațiile de transport pe cablu și partiile de schi propuse.

Funcțiune dominantă: Pârții de schi, saniuș, trasee tematice, tunuri de zăpadă, iluminat pârții.

Funcțiunile complementare: drumuri interioare carosabile, pentru biciclete, role și pietonale.

Reglementări

Realizarea obiectivelor din aceste zone se vor face pe baza documentațiilor de urbanism avizate și aprobate conform legii.

SECȚIUNEA I:

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Se admit funcțiuni specifice obiectivelor de transport pe cablu și pârtilor și anume:

- Construcții, mijloace mecanice pe cablu;
- Realizarea de pârții de schi, saniușe, bob de iarnă și vară;
- Instalații de iluminat nocturn;
- Instalații tunuri de zăpadă;
- Rețele edilitare;
- Recreere prin practicarea sporturilor de iarnă și de vară, plimbări pedestre, velo și călare, zonă înălțare baloane cu aer cald;
- Garduri protecție pârții;
- Trasee mountain bike;

- Instalații săniuş pentru toate anotimpurile;
- Amenajări peisagere (plantare vegetație, amenajare trasee turistice etc.)
- Evenimente publice pe toată perioada anului (ex: concerte, tabere, evenimente culturale etc.)

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- Toate construcțiile provizorii se vor realiza conform documentațiilor de urbanism avizate și aprobate, și au caracter provizoriu, dispunerea lor neafectând practicarea sporturilor.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- Orice fel de activități industriale;
- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței.

12. ZONĂ CENTRU ECHITAȚIE (TE)

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

În cadrul zonei acesteia, se propune realizarea de spații de cazare în pensiuni, cu funcțiuni complementare acestui tip de cazare. Astfel, a fost propus un UTR și anume U.T.R. 53.

Funcțiune dominantă: Funcțiunea dominantă a zonei este cea turistica fiind specializată pe activități legate de echitație.

Funcțiunile complementare: alimentatie publica, comerț, spații cazare, restaurant, spații de parcare.

Reglementări

SECȚIUNEA I:

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Se admit toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament.

- Spații adăpost pentru cai;
- Padoc, manej;
- Școală călărie;
- Pensiuni turistice, moteluri, hanuri, popasuri turistice;
- Terenuri de sport, stranduri, terenuri de joacă pentru copii;
- Spații verzi;
- Ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestări servicii nepoluante;

- Unități de alimentație publică
- Spații publice;
- Spa;
- Terenuri tenis;
- Locuire de serviciu;
- Parcaje automobile;
- Unități comerciale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- Toate construcțiile se vor realiza conform documentațiilor de urbanism aprobate.
- Construirea va fi permisă doar în urma realizării unui proiect de urbanism de tip PUD.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- Orice fel de activități industriale;
- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței.

SECȚIUNEA II:

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

Pentru toate loturile cu o suprafață mai mare de 1000m este obligatorie elaborarea de P.U.D. care să se încadreze în reglementările P.U.Z.-ului prezent.

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

- Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure însorirea și iluminatul natural corespunzător normelor sanitare.
- Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv 24 de metri din ax de o parte și de alta a drumurilor județene.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- Retragerea de la aliniament va respecta reglementările date în planșele desenate ale prezentului P.U.Z., și nu vor fi mai mici de 5m pentru spațiile destinate funcțiunii de centru de echitație, și mai mici de 8m pentru spațiile de cazare.

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

- Amplasarea cladirilor pe parcelă va respecta limita edificabilului dată în planșele desenate.

- Retragerile față de limita posterioară a parcelelor vor fi de minim 10m. Se vor respecta retragerile date în planșele desenate.

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

- Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil, precum și a distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- Construcția pe loturi este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției;
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot și la garaje, conform normelor.
- Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- Accesul carosabil va avea o lățime de minim 3m, pentru a permite intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea materialelor permeabile.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- Parcajele necesare în zona vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, o parte putând fi realizate și în parcare ce se va realiza pentru întregul ansamblu Luncile Prigoanei;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă;
- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, și vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare și înconjurate de gard viu de 1.2m
- platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.
- Se va asigura un număr de parcaje raportat la capacitățile de cazare ale construcției, respectând normele în vigoare;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Construcțiile care sunt destinate îngrijirii animalelor și spațiilor adiacente acestora vor avea un regim de înălțime de maxim P (5m), iar construcțiile destinate unităților de cazare și turism vor avea un regim de înălțime maxim de P+2, acesta respectând reglementările altimetrice din schema „Regim de înălțime” de pe planșa de Reglementări Urbanistice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul exterior al construcțiilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului.
- Se va respecta Regulamentul Ilustrat pentru Valea Sebeșului.
- Construcțiile vor fi prevăzute cu acoperișuri în șarpantă.
- Se vor folosi materiale care să nu intre în conflict cu peisajul și cu alte construcții tradiționale existente;
- Nu se vor folosi culori stridente care nu se încadrează în imaginea generală a peisajului, este recomandată culoarea naturală a lemnului, în cazul construcțiilor de lemn, și culori pastelate în cazul celorlalte construcții.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente.
- În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcția la acestea, conform regulilor impuse de Consiliul Local.
- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale
- Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, în prima fază, prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare și a stației de epurare, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.
- Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acesteia.
- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Toate deșeurile organice vor fi fermentate pe platforme betonate; deșeurile organice vor fi compostate în gropi, urmând a fi folosite de asemenea ca îngrășământ organic. Deșeurile anorganice, ce nu se pot fermenta, se vor colecta în locuri special amenajate, prin contract cu firme specializate;
- Amenajarea platformelor betonate pentru fermentarea gunoiului și a bazinelor betonate pentru colectarea dejecțiilor lichide va fi obligatorie. Termenul de execuție a acestora va fi fixat de Consiliul Local, care ulterior va controla respectarea acestor prescripții.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- Spațiile libere și cele plantate se vor amenaja ca spații publice corespunzătoare fiecărei funcțiuni adiacente, recomandate fiind amenajările peisagere care pun accentul pe specificul local.
- se vor identifica, pastra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înaltime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta alții în schimb în perimetrul operațiunii urbanistice;
- spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu arbori;

- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si trotuare de garda;
- se va recurge la solutii de constructie ecologice.
- Se vor realiza fâșii verzi de protecție.
- Se vor prevedea spații verzi, padocuri, manejuri, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 60%, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme tradiției locale (se recomanda utilizarea materialelor tradiționale locale – piatra, lut, lemn, nuiele, vegetație);
- Înălțimea gardului va fi redusă, de max 1.50m la drum, acesta fiind transparent, permițând o relație vizuală directă între curte și exterior.

SECȚIUNEA III:

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

- POT-ul pentru constructiile noi va fi de max. 15 %;
- Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, padocurile, manejurile, trotuarele etc.

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

- CUT-ul-ul pentru constructiile noi va fi de maxim 0,3 și va ține cont de tabelul de indicatori urbanistici prezent pe planșa de reglementări și atașat acestui document .

13. ZONĂ GOSPODĂRIRE COMUNALĂ

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

- În cadrul acestei zone au fost propuse două UTR-uri și anume:

ZONĂ GOSPODĂRIRE COMUNALĂ (GC): U.T.R. 4, 73

Funcțiune dominantă: Funcțiunea dominantă este amplasarea unor unitati de echipare teritoriala (statie transformare presiune gaz metan, statie epurare, statie distributie apa, rezervoare apă, rețele de aducțiune apă în sistem regional, strații transformare, rețele aducțiune stații hidroelectrice).

Funcțiunile complementare: Funcțiuni complementare: spatii verzi, rețele tehnico–edilitare.

Reglementări

Toate obiectivele tehnico-edilitare vor fi realizate numai în urma elaborării studiilor de specialitate sau proiectelor tehnice din domeniu.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Utilizari permise: amenajari specifice, menite sa asigure echiparea edilitara a localitatii, orice fel de constructii si amenajari care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- Utilizari permise cu conditii: constructiile si amenajarile care indeplinesc conditiile de realizare si functionare conform cerintelor acordului de mediu si sunt compatibile cu functiunea stabilita pentru zona respectiva.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Utilizari interzise: orice constructie definitiva sau provizorie incompatibila cu functiunea dominantă stabilita pentru zona respectiva.

ARTICOLUL 4 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme tradiției locale (se recomanda utilizarea materialelor tradiționale locale – piatra, lut, lemn, nuiele, vegetație;
- Înălțimea gardului va fi realizată în funcție de obiectivul care este poziționat pe lot, gardul fiind opac blocând accesul vizual de pe domeniul public în interiorul lotului.

14. ZONĂ CULTE

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

În cadrul acestei zone, se propune realizarea unei zone pentru culte ce cuprinde biserică și casă parohială. Astfel, s-a propus un UTR și aume:

ZONĂ CULTE (C): U.T.R. 37

Funcțiune dominantă: Funcțiunea dominantă a zonei este cea de culte și dotări complementare.

Funcțiunile complementare: casă parohială, spații verzi, locuri de pelerinaj.

Reglementări

SECȚIUNEA I:

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Se admit toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament.

- Biserică;
- Casă parohială;
- Troițe;
- Spații verzi;
- Alei pietonale;
- Spații de pelerinaj;
- Filigorii;
- Parcaje;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- Toate construcțiile se vor realiza conform documentațiilor de urbanism aprobate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- Orice fel de activități industriale;
- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței.

SECȚIUNEA II:

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

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

- Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure însorirea și iluminatul natural corespunzător normelor sanitare.
- Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.
- În cadrul prezentului regulament au fost propuse două loturi disponibile pentru amplasarea obiectivelor de cult și anume, unul pentru amplasarea lăcașului de cult, iar celălalt pentru amplasarea casei parohiale. În cazul lotului aferent lăcașului de cult se precizează obligativitatea de elaborare a unui plan urbanistic de detaliu care să reglementeze amplasarea construcției pe lot, iar în cazul casei parohiale se vor respecta condițiile actualului regulament.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- Retragerea de la aliniament va respecta reglementările date în planșele desenate ale prezentului P.U.Z., și nu vor fi mai mici de 18m (în cazul locuinței parohiale pentru a crea posibilitatea de amenajare a unor spații de primire, spații verzi, spații parcare).

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

- Amplasarea cladirilor pe parcelă va respecta limita edificabilului dată în planșele desenate.

- Retragerile obligatorii de la limitele laterale ale parcelei vor fi de minim 5m
- Retragerile față de limita posterioară a parcelelor vor fi de minim 10m. Se vor respecta retragerile date în planșele desenate.

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

- Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil, precum și a distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- Construcția pe loturi este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției;
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot și la garaje, conform normelor.
- Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- Accesele carosabile vor avea o lățime de minim 3m, pentru a permite intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea materialelor permeabile.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- Parcajele necesare în zona vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, o parte putând fi realizate și în parcarea ce se va realiza pentru întregul ansamblu Luncile Prigoanei;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă;
- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, și vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare și înconjurate de gard viu de 1.2m
- platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.
- Se va asigura un număr de parcaje raportat la capacitățile de cazare ale construcției, respectând normele în vigoare;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Toate construcțiile vor avea o înălțime maximă P, înălțimea lăcașului de cult urmând să fie reglementată în documentațiile de urbanism viitoare.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul exterior al construcțiilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului.
- Se va respecta Regulamentul Ilustrat pentru Valea Sebeșului.
- Construcțiile vor fi prevăzute cu acoperișuri în șarpantă.

- Se vor folosi materiale care să nu intre în conflict cu peisajul și cu alte construcții tradiționale existente;
- Nu se vor folosi culori stridente care nu se încadrează în imaginea generală a peisajului, este recomandată culoarea naturală a lemnului, în cazul construcțiilor de lemn, și culori pastelate în cazul celorlalte construcții.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente.
- În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zona, proprietarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local.
- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale
- Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, în prima fază, prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare și a stației de epurare, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.
- Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grijă și cu cheltuielile beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acesteia.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- Spațiile libere și cele plantate se vor amenaja ca spații publice corespunzătoare fiecărei funcțiuni adiacente, recomandate fiind amenajările peisagere care pun accentul pe specificul local.
- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 60%, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatică și materialele conforme tradiției locale (se recomandă utilizarea materialelor tradiționale locale – piatra, lut lemn nuiele);
- Înălțimea gardului va fi redusă, de max 1.50m la drum, acesta fiind transparent, permițând o relație vizuală directă între curte și exterior.

SECȚIUNEA III:

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

- POT-ul va fi de 30 %;

- Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice. (se vor realiza din materiale locale)

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

- CUT-ul-ul 0,4 și va ține cont de tabelul de indicatori urbanistici prezent pe planșa de reglementări și atașat acestui document.

15. ZONĂ VERDE AMENAJATĂ PENTRU PETRECEREA TIMPULUI LIBER (VA)

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

- În cadrul zonei acesteia, a fost cuprins un singur UTR și anume U.T.R. 78

Funcțiune dominantă: Spațiu verde amenajat pentru recreere și petrecere a timpului liber.

Funcțiunile complementare: sport, loisir.

Reglementări

SECȚIUNEA I:

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Se admit toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament.

- Spații plantate;
- Mobilier urban;
- Amenajări pentru grătar;
- Izvoare amenajate;
- Trasee pietonale amenajate;
- Zonă pentru amplasarea corturilor;
- Amenajări sportive, de joc și odihnă;
- Grupuri sanitare;
- Amenajări sezoniere;
- parcări

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- În zona desemnată pe planșa de reglementări se poate amenaja un spațiu pentru petrecerea timpului liber și alimentație.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare
- Se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate
- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- Orice fel de activități industriale;
- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței.

SECȚIUNEA II:

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii
- Se vor amenaja alei pietonale ce vor deservi zona;

ARTICOLUL 5 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate;
- Vor fi amenajate un număr de 44 locuri de parcare în cadrul acestei zone, parcările suplimentare realizându-se în cadrul parkingului principal care deservește toată zona Luncile Prigoanei.

ARTICOLUL 6 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- plantațiile 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 înconjurată 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.

16. ZONĂ SPAȚII PUBLICE (SP)

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

În cadrul zonei acesteia, au fost cuprinse două UTR-uri și anume:

ZONĂ SPAȚII PUBLICE (SP): U.T.R. 6, 12

Această zonă este reprezentativă pentru întreg ansamblul propus fiind caracterizată ca o zonă de primire distribuție a fluxurilor de turiști care vor utiliza funcțiunile propuse în zonă.

De asemenea reprezintă un element cheie în dezvoltarea turistică a zonei, fiind necesară dezvoltarea unitară și integrală a tuturor elementelor care alcătuiesc spațiul public..

Funcțiune dominantă: Spațiu public amenajat pentru recreere și petrecere a timpului liber, patinoar.

Funcțiunile complementare: sport, loisir, comerț.

Reglementări

SECȚIUNEA I:

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Se admit toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament.

- Spații plantate;
- Mobilier urban;
- Izvoare amenajate;
- Trasee pietonale amenajate;
- Gradene;
- Patinoar;
- Spațiu public acoperit (pergole);
- Opere de artă urbană;
- Piațete publice.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- Construcții de artizanat sezoniere, care vor fi amplasate în zone care să nu împiedice fluxurile pietonale principale și care se vor integra în imaginea generală a spațiului în care sunt amplasate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare
- Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate
- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- Orice fel de activități industriale;
- Aprovizionări ale spațiilor comerciale;
- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței.

SECȚIUNEA II:

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii
- Se vor amenaja alei pietonale ce vor deservi zona;
- Accesele pietonale la parterele comerciale se vor face direct din spațiul public;

ARTICOLUL 5 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- Este interzisă staționarea autovehiculelor pe spațiul public, locurile de parcare care deserveșc zona fiind situate în parkingul principal Luncile Prigoanei.

ARTICOLUL 6 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- plantațiile se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate și vor ține cont de amenajările propuse în planșa de reglementări urbanistice atașată prezentului regulament;
- 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.

17. ZONĂ PEPINIERĂ (P)

În cadrul acestui proiect a fost înglobată și zona pepinierii existente neschimbându-se funcțiunea acesteia. Astfel a fost alocată o unitate teritorială de referință și anume:

ZONĂ PEPINIERĂ (P): U.T.R. 41

18. CC – Zona pentru căi de comunicație

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei

Această zonă cuprinde infrastructura rutieră, întregul sistem de circulații rutiere existente, dar și propuse prin PUZ-ul de față.

ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE (CC): U.T.R. 0

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- unități ale întreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale
- garaje publice
- parcaje publice
- spații de staționare
- platforme - alveole carosabile pentru transportul în comun
- trotuare, alei pentru ciclist
- refugii și treceri pentru pietoni
- zone verzi mediane, laterale și fâșii verzi intermediare
- servicii compatibile funcției de bază a zonei

- rețele tehnico-edilitare
- lucrări de întreținere, reabilitare, supralărgire, conform proiectelor tehnice aprobate conform legii
- lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive
- toate lucrările la rețeaua de drumuri se vor face conform proiectelor tehnice avizate și aprobate conform legii

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

S-au stabilit în cazul când apare necesitatea elaborării unor documentații de urbanism sau a unor studii de specialitate pentru:

- artera ocolitoare
- lărgirea unor străzi sau realizarea unor noi artere de circulație
- modernizarea intersecțiilor marcate pe planșa de reglementări urbanistice, până la precizarea soluțiilor definitive

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

- în intravilan, construcțiile noi amplasate în zone dens construite, și situate cu frontul la un drum național, județean, comunal, se vor alinia frontului existent definit de construcțiile existente;
- pentru zone de extinderi de intravilan, se vor respecta retragerile obligatorii ale construcțiilor noi față de drumurile naționale (26m), drumurile județene (24m) și drumurile comunale (22m)
- Se vor avea în vedere necesitățile tehnice și normele specifice, propunerile proiectelor de specialitate, în conformitate cu prevederile art. 18 din RGU.
- Amplasarea față de drumurile publice va ține seama de prevederile art. 18 din RGU.
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor art. 23 și 24 din RGU;

CARACTERISTICILE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Conform art. 30 din RGU pentru construcțiile aferente căilor de comunicație.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform normelor în vigoare, ținând cont de funcțiunile în cauză.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale

consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la RGU.
- La fiecare 4 locuri de parcare realizate, se va planta un arbore.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Conform art. 31 din RGU pentru construcțiile aferente căilor de comunicație.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Conform art. 32 din RGU.
- Organizarea incintelor să țină cont de imaginea prezentată către drumurile publice.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- spațiile libere rămase neocupate în urma lucrărilor de infrastructura sau adiacente circulațiilor se vor planta cu specii locale de vegetație, și arbori (acolo unde există spațiu), pentru a diminua poluarea cu praf a localităților.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Conform art. 35 din RGU.

Parcajele publice să fie plantate și înconjurate de garduri vii de 1.20 m înălțime.

Întocmit:
arh. MARIUS BARBIERI