pg. 53
2 - POT, CUT

S.C. PROIECT BRAŞOV S.A

PROIECTARE : CONSTRUCŢII CIVILE ŞI INDUSTRIALE, URBANISM ŞI AMENAJAREA TERITORIULUI, STUDII TOPO ŞI GEO, TELEFERICE, DESIGN ŞI AFACERI IMOBILIARE

Braşov - ROMÂNIA Str. IULIU MANIU Nr. 43 Tel. 068 / 415880; Fax 068 / 475460

Denumirea proiectului P.U.G.-uri. IN JUDETUL BRASOV - COMUNA HARMAN/9

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Contract nr. 36060 Faza P.U.G.

Beneficiar PRIMARIA COMUNEI HARMAN

Conţine PIESE SCRISE

Vol. Nr. _____ Ex. Nr. _____

DENUMIREA PROIECTULUI

P.U.G. –uri in judetul Brasov – HARMAN/9

CONTRACT NR. 36060 FAZA P.U.G.

BENEFICIAR :

PRIMARIA COMUNEI HARMAN

DIRECTOR : **Ec. Frigura Ioan**

ŞEF PROIECT : **Arh . ISA LUCIAN**

BRASOV LA : Decembrie-2000

VOL : III EX: 1

SC PROIECT BRASOV SA
AVIZAT
C.T.A.

P.U.G. ÎN JUDETUL BRAŞOV
COMUNA HĂRMAN/9
PR.NR. 36060/2000

BORDEROUL VOLUMELOR

VOLUMUL I	-	**MEMORIU DE SINTEZĂ**
VOLUMUL II	-	**MEMORIU GENERAL**
VOLUMUL III	-	**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**
VOLUMUL IV	-	**PIESE DESENATE**

SEF PROIECT,
Arh. Isa Lucian

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent Planului Urbanistic General al Comunei HARMAN

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește planul urbanistic general explicitează și detaliază prevederile regulamentului general de urbanism și constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, Consiliul Județean pe baza avizelor obținute și în ultimul rând de către MLPAT.

Regulile generale de urbanism cuprinse în prezentul regulament constituie un ansamblu de principii urbanistic, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor în acord cu prevederile legale.

2. Cadrul legal de elaborare

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu Legea nr.50/1991 (republicată în 1997) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentelor și HGR 525/1996 (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, precum și cu celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului printre care se menționează :

- Ghidul de elaborarea a Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin Ordinul MLPAT nr.80/N/1996.
- Codul Civil
- Legea nr.18/1991 a fondului funciar (republicată)
- Legea nr.54/1998 privind circulația juridică a terenurilor
- Legea 69/1991 privind administrația publică locală (republicată în 1996 cu modificări ulterioare)
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acestuia
- Legea nr.219/1998 privind regimul concesiunilor
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului (modificări prin Legea nr. 159/1999)
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare

- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr.. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

3. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism

Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile Regulamentului Local de Urbanism este format din :

- Intravilanul şi extravilanul localităţii în limitele teritoriului unităţii administrativ teritoriale.
- Porţiuni din teritoriul localităţii (în cazul Planului Urbanistic Zonal)

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit :

Articolul 1 : Terenuri agricole în extravilan

a) Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenuri agricole din extravilan este permisă pentru funcţiunile şi în condiţiile stabilite de lege.
b) Autorităţile administraţiei publice locale vor urmări, la emiterea autorizaţiei de construire gruparea suprafeţelor de teren afectate construcţiilor, spre a evita prejudicierea activităţilor agricole.

Articolul 2 : Terenuri agricole în intravilan

a) Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcţii şi amenajări specifice localităţilor cu respectarea condiţiilor impuse de lege şi de prezentul regulament.
b) De asemenea, autorizarea prevăzută la aliniatul (a) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor şi pentru realizarea următoarelor obiective :
   - completarea zonelor centrale potrivit condiţiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonal, având prioritate instituţiile publice, precum şi servicii de interes general.
   - Valorificarea terenurilor din zonele echipate cu reţele tehnico-edilitare
   - Amplasarea construcţiilor, amenajărilor şi lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

c) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv conform legii.

Articolul 3 : Suprafețe împădurite

a) Autorizarea executării construcțiilor şi amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. In mod excepțional cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice şi culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.
b) Cabanele şi alte construcții şi amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Pădurilor şi Protecției Mediului şi al Ministerului Turismului
c) Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră stabilită, în condițiile legii către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul ministerului apelor, pădurilor şi protecției mediului.

Articolul 4 - Resurse de apă şi platforme meteorologice

a) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă şi ale cuvetelor lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate şi drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum şi a lucrărilor de gospodărire a apelor.
b) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (a) este permisă numai cu avizul primarului sau al autorităților de gospodărire a apelor şi cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apei de suprafață şi subterană, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă şi față de lucrările de gospodărire şi de captare a apelor.
c) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorizației competente pentru protecția mediului.
d) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene şi a municipiilor pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Articolul 5 : Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

a) Autorizarea executării construcțiilor si a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie si aspect arhitectural – conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. – depreciază valoarea peisajului, este interzisa .

b) Autorizarea executării construcțiilor in parcuri nationale, rezervatii naturale, precum si in celelalte zone protejate, de interes national, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor Pădurilor si Protecției Mediului si al Ministerului Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului .

c) Consiliile județene vor identifica si vor delimita, in funcție de particularitatile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesita protecție pentru valoarea lor peisagistica si vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic .

Articolul 6 : Zone construite protejate

a) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprinde valori de patrimoniu culturale construit se face cu avizul conform al Ministerului Culturii şi al Ministerului Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului.

b) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprinde valori de patrimoniu cultural construit de interes local, declarate şi delimitate prin hotărâre a Consiliului Județean se face cu avizul serviciilor publice din județ.

c) Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii în condițiile stabilite prin ordinul Ministrului Culturii.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor şi la apărarea interesului public

Articolul 7 : Expunerea la riscuri naturale

a) Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa .

b) In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege : alunecări de teren, terenuri mlastinoase, eroziuni, dislocari de stanci, zone inundabile si alte asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratei publice .

Articolul 8 : Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum şi în zonele de servitute şi de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație şi altor asemenea lucrărilor de infrastructură este interzisă.

Articolul 9 : Asigurarea echipării edilitare

a) Autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile şi destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilitățile financiare şi tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

b) 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.

Articolul 10 : Asigurarea compatibilității funcțiunilor

a) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției şi funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițional caracteristică de țesut urban şi conformare spațială proprie.

b) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa 1 a prezentului regulament.

Articolul 11 : Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depăşească limita superioară în regulamentul pe zone funcționale.

Articolul 12 : Lucrări de utilitate publică

a) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri ce au fost rezervate în planurile de amenajare a teritoriului pentru realizarea de lucrări de utilitate

publică este interzisă.

b) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobate conform legii.

6. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

Articolul 13: Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor şi a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform anexei 3 a legii 525/1996.

Articolul 14 : Amplasarea față de drumurile publice

a) In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice :
   - construcții şi instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere şi de exploatare.
   - Parcaje, garaje şi stații de alimentare cu carburanți şi resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare : magazine, restaurante etc.)
   - Conducte de alimentare cu apă şi de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice de telecomunicații şi infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

b) In sensul prezentului regulament , prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâşiile de siguranță şi fâşiile de protecție.

c) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiune de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

d) In sensul prezentului regulament, prin funcțiune de locuire se înțelege : locuințe, case de vacanță şi alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare cum ar fi : cămine pentru bătrâni, cămine de nefamilişti, sanatorii, cămine pentru organizarea de şantier, cămine de garnizoană.

Articolul 15 : Amplasarea față de căi ferate din administrarea Regiei Autonome SNCFR

a) In zona de protecție a infrastructurii feroviare se pot amplasa cu avizul Ministerului Transporturilor :
   - construcții şi instalații aferente exploatării şi întreținerii liniilor de cale ferată.
   - Construcții şi instalații pentru exploatarea materialului rulant şi a mijloacelor de restabilire a circulației.
   - Instalații fixe pentru tracțiune electrică
   - Instalații de semnalizare, centralizare , bloc de linie automat, telecomunicații etc. şi construcțiile aferente acestora.

b) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Regiei Autonome SNCFR şi a Ministerului Transporturilor.

c) In sensul prezentului regulament prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâşia de teren indiferent de proprietar, cu lățime de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR situată de o parte şi de alta a căii ferate.

d) Lucrările de investiții ale agenților economici şi alte instituțiilor publice care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul R.A, SNCFR şi al Ministerului Transporturilor şi anume :
   - căi ferate industriale
   - lucrări hidrotehnice
   - traversarea liniei CF de către drumuri prin pasaje denivelate
   - subtraversarea liniilor CF de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze produse petroliere, termotehnologice şi canale libere.

e) In zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzice:
   - amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei şi a semnelor feroviare.
   - Efectuarea oricăror lucrări care prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor,

extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane.

- Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deşeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate, precum şi a condițiilor de desfăşurare normală a traficului.
- Depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau a materialelor care prin natura lor ar putea provoca incendii sau explozii.

f) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul RA SNCF şi a Ministerului Transporturilor.
In cazul comunei Tarlungeni nu este cazul .

Articolul 16 : Amplasarea față de aliniament

a) 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 construcțiilor existente.
   - Retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența şi caracterul fronturilor stradale.
b) In ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depăşeşte distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
c) Fac excepție de la prevederile alin. (b) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
d) In sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat şi domeniul public.

Articolul 17 : Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă :

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale şi posterioare ale parcelei conform Codului Civil.

- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 18 : Accese carosabile

a) 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.

b) In mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (a) cu avizul unității teritoriale de pompieri.

c) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizației speciale de construire eliberate de administratorul acestora.

Articolul 19 : Accese pietonale

d) Autorizarea executării construcțiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței şi destinației construcției.

e) Prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public care pot fi : trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale precum şi 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.

f) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

e) Reguli privind echiparea tehnico-edilitară

Articolul 20 : Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare, energie electrică.

b) De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale în următoarele condiții :

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare şi de protecția mediului.
- Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică atunci când aceasta se va realiza.

c) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (a) 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.

d) Prevederile alin. (b, c) se aplică în mod corespunzător autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă şi canalizare.

Articolul 21 : Realizarea de rețele edilitare

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

b) Lucrările de racordare şi de branşare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Articolul 22 : Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

a) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei , oraşului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

b) Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică şi de telecomunicații sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

c) Lucrările prevăzute la alin. (a, b) indiferent de modul de finanțare intră în proprietatea publică.

9. Reguli cu privire la forma, dimensiunile terenului şi ale construcţiilor

Articolul 23 : Parcelarea

a) Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren în minim un 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcţii. Pentru un număr mai mare de 12 locuri se poate autoriza realizarea parcelării şi executarea construcţiilor cu condiţia adoptării de soluţii de echipare colectivă care să respecte normele de igienă şi de protecţie a mediului.

b) Autorizarea executării parcelărilor în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiţii :

- front la stradă de min. 8 m. Pentru clădiri înşiruite şi de min. 12 m. Pentru clădiri izolate sau cuplate.
- Suprafaţa minimă a parcelei de 150 mp. pentru clădiri înşiruite şi minim 200 mp. pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate.
- Adâncime mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei.

c) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (b).

Articolul 24 : Înălţimea construcţiilor

a) Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei, fără ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

b) Clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeaşi parte a străzii.

c) Fac excepţie de la prevederile alin. (a) construcţiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Articolul 25 : Aspectul exterior al construcţiilor

a) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei.

b) Autorizarea executării construcţiilor care prin conformare, volumetrie şi aspect exterior intrări în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii este interzisă.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri

Articolul 26 : Parcaje

a) Autorizarea executării construcţiilor care prin destinaţie necesită spaţii de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

b) Prin excepţie de la prevederile alin. (a) , utilizarea domeniului public pentru spaţii de parcare se stabileşte prin autorizaţia de construire de către delegaţiile permanente ale Consiliilor Judeţene sau de către primar, conform legii.

Articolul 27 : Spaţii verzi şi plantate

Autorizarea de construcţie va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei.

Articolul 28 : Împrejmuiri

In condiţiile prezentului regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri :

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale, asigurarea protecţiei vizuale.

b) Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor şi/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

c) Pentru ambele categorii , aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiei.

2.3. Dispoziţii finale

Articolul 29 : Autorizarea directă

a) Regulamentele locale de urbanism vor urmări detalierea articolelor cuprinse în prezentul regulament conform condiţiilor specifice fiecărei localităţi şi caracteristicilor unităţilor teritoriale de referinţă.

b) până la aprobarea planurilor urbanistice generale şi a regulamentelor locale de urbanism, autorizarea executării construcţiilor se va face numai în condiţiile stabilite de prezentul regulament.

Articolul 30 : Organele administrației publice competente

Organele administrației publice competente la care se face trimitere în prezentul regulament, pentru a da aviz în procedura de eliberare a autorizațiilor se determină periodic în funcție de organizarea concretă a administrației publice prin ordin comun al Ministerului Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului şi al şefului Departamentului pentru Administrația Publică Locală.

Articolul 31 : Litigiile

Litigiile dintre solicitanții de autorizații şi autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătoreşti în condițiile Legii contenciosului administrativ.

11. Anexele Regulamentului

Anexele 1 – 6 fac parte integrantă din prezentul regulament

Anexa 1 - Amplasarea construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității

Anexa 2 - Procentul de ocupare al terenului

Anexa 3 - Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

Anexa 4 - Accese carosabile

Anexa 5 - Parcaje

Anexa 6 - Spații verzi şi plantate

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1.1. Zone şi subzone funcționale

Zonele funcționale stabilite (existente şi propuse) pentru comuna Harman sunt puse în evidență în planşele de reglementări.

Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

Zonele funcționale sunt :

L - Zona pentru locuințe

IS - Zona pentru instituții şi servicii

ID - Zona pentru unități industriale, depozitare

A - Zona pentru unități agricole

C - Zona pentru căi de comunicație

SP- Zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport şi agrement.

TE- Zona pentru echipare edilitară

In partea grafică (planşele de Reglementări) indicativele zonelor funcţionale s-au reprezentat numai pentru zonele funcţionale propuse.

DS – Zonă destinaţie specială

În partea grafică (planşele de Reglementări) indicativele zonelor funcţionale s-au reprezentat numai pentru zonele funcţionale propuse.

Prescripţii specifice zonelor funcţionale

1.2. Precizări, condiţii şi măsuri urbanistice privind amenajarea complexă a comunei HARMAN

1.Se va duce o politică susţinută la nivelul Consiliului Local, de promovare şi încurajare a acelor lucrări şi operaţiuni urbanistice care să contribuie la organizarea şi dezvoltarea armonioasă a structurii proprii fiecărei localităţi componente în parte şi care este reliefată în planşele şi capitolul de reglementări urbanistice cuprinse în cadrul planului urbanistic general.

2.Se va respecta cu strictețe zonificarea teritoriului şi zonificarea funcţională din cadrul fiecărei localităţi ce compune comuna, ţinându-se seama de funcţiunile dominante stabilite, precum şi de relaţiile dintre diferitele zone funcţionale caracteristice.

3.Orice activitate de construire se va desfăşura pe raza comunei numai în limita intravilanelor stabilite pentru fiecare în parte, urmând ca reglementarea condiţiilor pentru folosinţa raţională şi judicioasă a terenurilor, mai ales în cazul unor zone libere de mare întindere să se facă pe baza unor proiecte suplimentare de specialitate, întocmite de proiectanţi autorizaţi, la nivelul de planuri urbanistice zonale (PUZ) sau de planuri urbanistice de detaliu (PUD) în conformitate cu prevederile legii nr. 51/1991.

4. In general orice activitate de construire în cadrul localităţilor componente ale comunei potrivit propunerilor urbanistice generale urmează să se desfăşoare după cum urmează :

- pe terenuri libere
- prin restructurarea parţială sau totală a unor obiective existente degradate fizic
- prin renovarea fondului construit existent
- prin schimbarea de destinaţie şi funcţiune

Autorizarea acestor categorii de lucrări de construcţii va respecta prevederile PUG şi prescripţiile regulamentului de urbanism mai ales cu privire la

zonificarea funcțională a indicilor de ocupare şi utilizare rațională a terenurilor, a alinierii construcțiilor la stradă etc.

In cazul în care solicitarea pentru autorizarea de executare de lucrări de construcții se referă la un amplasament pentru care planul urbanistic general şi regulamentul de urbanism aferent conțin elemente suficiente care să permită promovarea obiectivului solicitat, certificatul de urbanism şi autorizația de construire se pot elibera numai pe baza prevederilor PUG.

In ipoteza solicitării de obiective amplasate în zone care necesită prevederi speciale (zona centrală, zona de protecție, suprafețe mari de teren liber şi neamenajat, parcelări pentru locuințe sau case de vacanță, spații verzi , căi de acces, utilități şi dotări la nivelul comunal etc.) este necesar a se elabora planuri urbanistice zonale sau de detaliu în funcție de amplasarea obiectivelor şi volumul investițiilor preconizate.

5. La eliberarea certificatelor de urbanism şi autorizației de construire este necesar a se ține seama de următoarele recomandări de ordin general:
    - verificarea dreptului de utilizare a terenului (titlu de proprietate, concesionare, etc.)
    - încadrarea funcțiunii obiectivului în cadrul zonificării funcționale reglementate prin PUG
    - protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publică (lărgiri de străzi, reglementarea unor intersecții necorespunzătoare, amplasamente de obiective de învățământ, sănătate, cultură, etc. spații verzi, zone de sport sau de odihnă etc.).
    - asigurarea condițiilor de acces carosabile şi echipare tehnico-edilitară pentru fiecare zonă şi lot construibil în interiorul intravilanelor reglementate prin PUG pentru fiecare localitate componentă.
6. Eventualele construcții şi amenajări cu alte destinații, complementare sau diferite de zonificarea funcțională, reglementată prin PUG dar acceptate de Consiliul Local din considerente speciale care nu pot fi precizate, nu trebuie să creeze incomodări sau disfuncționalități pentru zonele sau loturile învecinate, asigurându-se prin proiectare şi avizare măsurile de protecție şi integrare în structura localității stabilită prin PUG.

7. Se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusă prin PUG.
8. Amplasarea construcțiilor față de arterele principale de circulație se va face conform profilelor transversale stabilite prin PUG, se pot practica excepții de la regulă prin solicitarea de retrageri suplimentare necesare în special în cazul unor instituții şi servicii publice, alte prescripții mai detaliate cu privire la amplasarea viitoarelor construcții. In scopul armonizării arhitectural urbanistice cu cadrul construit existent se vor stabili prin planurile urbanistice zonale sau de detaliu (PUZ, PUD).
9. Cererile de autorizare de construcții pot fi refuzate sau condiționate în următoarele situații:
    - dacă prin structură, dimensiune sau volumetrie noile construcții propuse aduc prejudicii mediului ambiant, peisajului caracteristic, salubrității sau securității publice.
    - Dacă terenurile vizate pentru construcții sunt inundabile , supuse eroziunii sau prezintă pericol de alunecare, comportând în aceste cazuri condiții speciale de realizare foarte costisitoare.
    - Dacă noile amplasamente vizează construcții şi instalații speciale care compromit punerea în valoare a cadrului natural sau arhitectural.
    - Dacă noile obiective nu sunt deservite de drumuri publice sau acces carosabil care să le asigure funcționalitatea normală sau sunt inaccesibile pentru intervenții de forță majoră (stingere de incendii, salvare în caz de calamitate, transporturi de materiale etc.)
    - Dacă nu se încadrează funcțiunii dominante din zona de amplasament.
    - Dacă prin arhitectura practicată (dimensiuni, aspect exterior, materiale folosite, finisaje etc.) modifică şi influențează negativ caracterul ansamblurilor arhitecturale existente şi reprezentative.
10. Amenajarea şi întreținerea spațiilor publice şi a mobilierului urban :
    - realizarea acestui gen de obiective (plantații de orice fel, mobilier urban ca : bănci, jardiniere, lampadare, alei pietonale, puncte de

afişaj etc.) se face numai pe baza unor documentaţii de specialitate aprobate.

- Se interzice amplasarea şi realizarea de mobilier urban precum şi standuri comerciale sau distractive, chioşcuri, tarabe, tonete, diferite amenajări ornamentale etc, care stânjenesc circulaţia pietonală, împiedică vizibilitatea circulaţiei rutiere şi afectează grav estetica planului urban.

11. In vederea protejării reţelelor tehnico-edilitare şi în scopul reliefării servituţilor posibile pentru vecinătăţi, proiectarea dotărilor şi instalaţiilor cu caracter tehnico-edilitar se va face cu respectarea tuturor documentelor cu caracter normativ şi directiv (standarde, instrucţiuni, alte documente normative) aflate în vigoare.

CONCLUZII :

Analiza disfuncţiilor existente a dus la stabilirea zonificării funcţionale în prezentul Plan Urbanistic General cu intenţia de a îmbunătăţi pe viitor confortul şi modul de viaţă al locuitorilor comunei.

Se recomandă respectarea cu strictețe a zonificării funcţionale propusă la eliberarea certificatelor de urbanism respectiv a autorizaţiilor de construire.

Este interzisă avizarea obiectivelor de investiţii cu funcţiunea incompatibilă cu zonificarea propusă.

Construcţiile şi amenajările cu altă funcţiune decât cea dominantă care fără să creeze disfuncţionalităţi în structura urbanistică stabilită în PUG sunt funcţiunile complementare zonei.

Utilizarea funcţională a terenurilor permite doar utilizările stabilite pentru fiecare zonă funcţională :

- în zona centrală, completări cu obiective de utilitate publică necesare
- în zona de locuinţe cu funcţiuni complementare în prezent
- în zona industrială cu funcţiuni care să completeze zona
- în zona verde şi dotări sportive cu completarea şi modernizarea celor existente.

Interdicţiile temporare de construire sunt relevate grafic în planşele de reglementări la zonele care necesită studii suplimentare la nivel de P.U.Z. sau P.U.D.

Interdicțiile definitive de construire sunt relevate grafic pe planşele de reglementări în zonele străbătute de culoare tehnice şi dotări edilitare.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

Prescripțiile sunt valabile pentru fiecare localitate componentă în care se află zone cu caracterul funcțional prevăzut prin Planul Urbanistic General şi descrise separat în prezentul subcapitol. Ele se vor citi şi urmări prin parcurgerea în paralel a planşelor cu situația existentă şi cu reglementările elaborate concomitent.

L. a. Zona de locuințe şi funcțiuni complementare

Se înțelege prin funcțiune complementară orice funcțiune legată direct de zona de locuit, respectiv, accese, plantații, dotări de învățământ, sănătate, cultură, comerț, servicii etc. de importanță locală, precum şi instalațiile proprii, specifice locuințelor şi dotărilor aferente.

Caracterul zonei

Zona de locuințe şi funcțiuni complementare a fost subîmpărțită în unități în care prezintă unele diferențieri funcționale (unități de locuire în loturi şi case individuale, locuințe în comună cu terenuri şi dotări folosite în comun etc.), dar care nu au determinat deosebiri sub raportul reglementărilor urbanistice.

Delimitarea suprafețelor de teren care formează zona a fost determinată pe bază de ordin funcțional, avându-se în vedere situația existentă cât şi posibilitățile de amplificare a actualelor funcțiuni, pe loturi libere sau pe teritorii mai largi, situate în intravilanul localităților dar necuprinse în circuitul funcțional urbanistic.

Terenurile din cadrul zonei se pot împărți în două grupe distincte :

a) terenuri aparținând proprietății particulare, împrejmuite , cu sau fără construcții şi în suprafața caracteristică loturilor individuale.
b) Terenuri proprietate particulară sau aparținând primăriei ori unor instituții sau societăți folosite în prezent mai ales în economia agrară, ele sunt în general suprafețe considerabile, neîmprejmuite dar având o valoare potențială deosebită prin situarea lor în limitele intravilane.

Natura ocupării şi utilizării terenurilor

In marea lor majoritate terenurile din cadrul zonei de locuit, împărţite în suprafeţe de lot, sunt construite, cele libere de construcţii fiind sub formă de plombe sau la marginile zonei construite.

Terenurile semiîmpărţite în loturi şi propuse pentru extinderi viitoare a funcţiunii de locuit, formează majoritatea suprafeţelor din cadrul intravilanelor localităţilor componente, fapt care atrage o răspundere sporită a organelor locale abilitate în eliberarea certificatelor de uranism şi a autorizaţiilor de construire, amplasarea unor construcţii într-un teritoriu mare, lipsit de o reţea de căi de comunicaţii şi fără un plan de parcelare judicios întocmit constituind o gravă eroare urbanistică.

In acest sens, pentru zona de locuit din cadrul intravilanelor stabilite în cadrul terenurilor neparcelate, pe baza unor proiecte de specialitate care să ţină seama de toate funcţiunile necesare locuirii, se instituie prin prezentul regulament "Restricţia temporară de construire" până la elaborarea pe terenul respectiv a unui plan urbanistic zonal (PUZ) întocmit de proiectanţi de specialitate şi avizat în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 republicată. In cadrul acestor PUZ- uri se va avea în vedere şi necesitatea rezervării de terenuri pentru funcţiuni de necesitate publică (drumuri, dotări de învăţământ, sănătate, odihnă etc.).

Articolul 1 : Ocuparea şi utilizarea terenurilor este admisă pentru :

- Împrejmuirea de terenuri la limita proprietăţilor cu garduri executate din zidărie lemn, metal sau combinaţii de materiale. Se va urmări pe cât posibil ca dimensiunile şi aspectul împrejmuirilor să fie cele tradiţionale, mai ales în zonele cu loturi deja construite (vatra satului). In situaţia unor împrejmuiri transparente (de lemn, plasă de sârmă etc.) se va practica o dublare a acestora cu garduri vii (din vegetaţie) amplasate înspre interiorul proprietăţii.
- Lucrări de instalaţii şi amenajări de teren executate în scopul ridicării valorii proprietăţilor.
- Demolări şi desfiinţări de clădiri şi anexe existente, în condiţiile respectării Legii nr. 50/1991.
- Cu condiţia prezentării de planuri urbanistice zonale sau de detaliu, mai ales pentru zonele mari libere de construcţii, se

admite realizarea de obiective de locuințe şi dotări aferente după cum urmează :

- clădiri şi ansambluri de clădiri de locuit în sistem individual sau colectiv, pe loturi individuale sau colective, împreună cu anexele caracteristice)garaje, magazii, şoproane, grajduri, şure, etc.) după caz
- construcții pentru învățământ, comerț, sănătate, cultură, servicii, etc. necesare populației zonei, precum şi cele specifice pentru agrement, distracție, odihnă.
- Lucrări tehnice pentru circulații rutiere, accese, parcaje, echipare şi dotare caracteristică zonei de locuit şi serviciilor publice.
- Construcții de vile sau case de vacanță pentru turism şi odihnă, în zonele special rezervate pentru acestea.

Articolul 2 : Ocuparea şi utilizarea terenurilor este interzisă pentru :

- Construcții, dotări, instalații anexe cu funcțiune industrială, agricolă sau agroindustrială, specializate şi care prin suprafață, circulații, nu au elemente comune cu zona de locuit şi pot contribui la afectarea mediului ambiant prin degajare de noxe.
- Piste de karting, motocros, standuri de tir cu arme şi în general orice activitate producătoare de zgomot.
- Deschideri de cariere, gropi de împrumut, etc. care pot conduce la degradarea solului şi peisajului.
- Depozite sau antrepozite comerciale.
- Orice construcție sau instalație care nu are legătură directă cu funcțiunea de locuit sau complementară a locuințelor.

Condiții de ocupare a solului

Articolul 3 : Drumuri şi accese

Orice teren situat în cadrul zonei de locuit, pentru a fi construibil şi folosibil, trebuie să aibă accese separate la un drum public sau privat, deschis circulației publice.

Se pot admite accese carosabile sau pietonale prin servitute prin pasaje special amenajate pe terenuri învecintate legiferate ca atare.

Aceste prescripții sunt obligatorii pentru asigurarea unei bune funcționări şi accesul necesar la funcțiunea de locuit şi în special pentru cazuri de forță majoră (prevenirea şi stingerea incendiilor, salvărilor în caz de boală sau calamități naturale)

Deschiderea de drumuri şi căi de acces noi se poate realiza numai pe bază de studii de specialitate (PUZ sau PUD) pentru dovedirea necesității şi cu respectarea următoarelor condiții tehnice (STAS nr. 10144/1-80 – Profile transversale – prescripții de proiectare).

a) Profilurile pentru arterele principale de circulație locală vor avea lățimea părții carosabile de 7,00 m ambele părți de acostamente şi rigole (2,50 – 3,00 m), spații pentru plantații de aliniament şi stîlpi penrtru iluminat (1,00 m) trotuare pietonale de minim 1,50 m fiecare parte a axului.

Se va avea în vedere, la zone nou concepute, ca aliniamentul construcțiilor de la stradă să poată permite în viitor fie lărgirea străzii (părții carosabile) fie eventuale piste de biciclete sau spații pentru parcare ocazională.

b) Profilurile pentru arterele de circulație cu lățimea părții carosabile de 5,50 m se vor alcătui, de regulă simetrice, cu acosrtamente de 0,75. m, rigole de 1,00 şi trotuare de min. 1,00 m. Forma de teren necesară plantației de aliniament şi stâlpilor de iluminat public se poate realiza numai pe o singură latură a drumului.

c) Profilurile pentru arterele secundare de circulație vor avea lățimea pârtiei carosabile de 3,50 m, acostamente de cca. 0,75 m, rigole de minim 1,00 m şi trotuare de cel puțin 0,75 m.

Trotuarele vor fi amplasate adiacent rigolelor sau şanțurilor în afară de cazurile când se pot amenaja banchete de siguranță între trotuare şi rigole sau şanțuri, precum şi când adâncimea acestora este mai mare de 0,40 m.

d) Profilurile pentru arterele de circulație rutieră pe care se înscriu drumuri naționale sau județene se vor proiecta şi realiza sau amenaja numai prin grija sau acordul direct al specialiştilor din cadrul instituțiilor care le administrează.

e) Fundăturile vor fi acceptate numai în cazuri în care lungimea acestora nu depăşeşte 80,00 m şi vor avea o lățime carosabilă minimă de 3,50 m cu profil asemănător arterelor secundare de circulație, având din loc în loc retrageri pentru aşteptarea vehiculelor care se petrec.

Acceele şi parcajele private se vor realiza numai în cazul proprietăților astfel ele devin publice.

f) Pentru construcții şi amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu şi de întreținere.

g) Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatoare, personal şi acces tehnic de întreținere. Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor cu o lungime de max. 25 m vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m. vor fi prevăzute cu supralărgiri de depăşiri şi suprafața pentru manevre de întoarcere.

Articolul 4 - Deservirea cu rețele de utilități

- Apa potabilă

Toate construcțiile şi instalațiile noi, consumatoare de apă vor fi racordate la rețeaua de distribuție publică de apă potabilă.

In lipsa acesteia alimentara se va face din surse proprii, asigurate din punct de vedere sanitar şi al exploatării şi cu prevederea unor posibilități uşoare de racordare la traseul viitoarei artere publice de alimentare cu apă în sistem centralizat.

- Canalizare

Toate construcțiile şi instalațiile care folosesc apa potabilă pentru consum vor fi prevăzute cu racord pentru evacuarea apelor uzate prin canale subterane, la rețeaua colectivă. Apele uzate urmează a fi tratate corespunzătoar normelor sanitare în vigoare prin stații de epurare colectivă.

În lipsa unui sistem centralizat de canalizare apele uzate se vor canaliza la sisteme proprii (fose septice) realizate conform prescripțiilor în vigoare : construcțiile repective se vor autoriza astfel încât racordarea la o viitoare rețea de canalizare în sistem centralizat să fie posibilă din punct de vedere tehnic şi economic.

Apele pluviale vor fi canalizate prin scurgerea liberă la rigole în funcție de caracteristicile terenului şi fără a împieta asupra bunei funcțiuni a proprietăților învecinate sau situate în aval.

- Rețele electrice şi telefonice

Rețelele de distribuție se vor executa pe stâlpi aerieni sau după caz şi importanța zonei, prin cabluri subterane.

Nu se va autoriza nici un fel de construcție cu funcțiune permanentă fără racordare la rețeaua publică de energie electrică.

Articolul 5 – Situarea construcțiilor în raport cu domeniile publice

Se consideră, alinierea străzii linia de demarcație între teritoriul public al străzii (domeniul public) şi teritoriul rezervat clădirilor şi amenajărilor aferente lor (lotul de teren) şi care de cele mai multe ori aparțin domeniului privat.

De regulă clădirile plombă situate pe străzi cu un regim de aliniere tabilit tradițional şi format din fronturi de cae în stare bună se aliniază în mod automat la acesta.

Retragerea clădirilor de la aliniamentul străzii se va stabili pentru o stradă întreagă sau porțiuni din ea, pe una sau pe amble laturi ori în conformitate cu condițiile stabilite prin planuri urbanistice zonale (PUZ) sau de detaliu (PUD) şi ținându-se seama şi de poziția clădirilor vechi existente în stare bună.

In general clădirile de locuit se aşează cu retragere de 6,00 – 10,0 m de alinierea străzii, în funcție de adîncimea terenului de construcție şi de organizarea ansamblului de clădiri existebnt.

Nu se admit retrageri ale clădirilor mai mici de 6,00 m decât în cazuri excepționale) în completarea unor fronturi existente şi pe artere ca circulație rutieră).

Pe străzi având traseul pe drumurile naționale, județene sau comunale, ca orientare în activitatea de autorizare a lucrărilor de construcții, pentru asigurarea spațiului public necesar folosirii şi dezvoltării străzilor existente, clădirilor noi vor fi aşezate la stradă la o distanță minimă de :

a) – 26,00 m măsurat din axul străzii până la limita proprietății, când strada este pe traseul drumului național.

b) – 24,00 m măsurat din axul străzii până la limita proprietății când strada este pe traseul drumului județean.

c) – 20,00 m măsurat de la axul străzii până la limita proprietății, strada se află pe traseul unui drum comunal.

Excepții de la aceste prevederi vor fi darte numai de organul care administrează drumul repectiv.

Articolul 6 – Amplasarea contructiilor în raport cu limina proprietătilor

Orice contrucție va fi amplasată față de limitele laterale ale proprietăților funciare vecine la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea ei şi nu mai puțin de 4,00 m pe cel puțin una din laturi.

Excepții se pot admite în următoarele situații :

- Când construcțiile formează la stradă un front continuu iar accesul la parcelă se face prin ganguri sau pasaje special amenajate.
- Când construcțiile sunt cuplate (lipite) două câte două, pe latura lungă a vecinătății.
- Când contrucțiile sunt prevăzute prin proiect să funcționeze dependent de proprietatea vecină, dar fără a se aduce prejudicii reciproce, creindu-se un spațiu urban comun.
- Când construcțiile reprezintă anexe funcționale, iar amplasarea lor este corelată cu anexe similare ale proprietăților vecine, în această situație contrucțiile respective (de obicei anexe şi dependințe izolate) nu pot depăşi înălțimea de 2,50 m.

Articolul 7 – Amplasarea construcțiilor în raport cu construcții aparținînd aceleiaşi proprietăți

Nu se reglementează cu condiția repectării normelor de sănătate publică şi de protecție împotriva incendiilor.

Articolul 8 : Gradul de ocupare la sol a terenurilor (proporția de teren construibil)

1. In zona de locuințe şi dotări aferente, procentul de ocupare a terenurilor de construcție (POT) procentul care exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri şi suprafața terenului considerat, se fixează la următoarele valori minimale :

a) In subzonele cu locuințe individuale :

- în parcele cu suprafața între 300 mp şi 600 mp	30 %
- în parcele cu suprafață între 600 mp şi 1000 mp.	25 %
- în parcele cu suprafață peste 1000 mp.	20 %

b) In subzonele cu locuințe colective

- în terenuri pentru construcții cu 2 caturi	35 %
- în terenuri pentru construcții cu 3 caturi	25 %

2. Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) care exprimă raportul dintre suma suprafețelor desfăşurate ale tuturor caturilor şi suprafața terenului considerat se fixează la următoarele valori maxime :

a) în subzonele cu locuințe individuale

- în parcele cu suprafața între 300 mp şi 600 mp	0,80
- în parcele cu suprafața între 600 mp şi 1000 mp	0,75
- în parcele cu suprafața peste 1000 mp	0,45

b) în subzonele cu locuințe colective

- pentru construcții cu 2 caturi	0,60
- pentru construcții cu 3 caturi	0,84

3. În zonele rezervate construcțiilor cu funcțiune de dotare a zonelor de locuit, proporția de suprafață ocupată la sol (POT) şi coeficientul de utilizare a terenului (CUT) se fixează de la caz la caz în baza prevederilor PUZ sau PUD.

Articolul 9 : Înălțimea construcțiilor

Înălțimea construcțiilor este reglementată indirect prin respectarea valorilor maxime ale coeficientului de utilizare a terenului (CUT).

Se menționează necesitatea justificării înălțimii construcțiilor prin proiectele de specialitate la nivel de PUZ sau PUD prin care se va căuta încadrarea volumetriei construcțiilor noi în peisajul caracteristic şi în relație cu vecinătățile imediate, insistându-se pe grija de a nu se altera caracteristicile tradiționale şi silueta fiecărei aşezări.

Articolul 10 : Aspectul exterior

Toate construcțiile din cadrul zonei de locuințe se vor adapta caracterului arhitectura tradițional, mai ales în situația loturilor, respectiv a gospodăriilor cu funcțiune tradițională.

Pentru fațade se admit numai materiale durabile cu condiția armonizării şi înscrierii în peisaj.

- Nu se admite acoperişul în terasă.
- Învelitorile vor fi executate din materiale durabile tradiționale (țigla). Se va evita la maximum acoperirea construcțiilor cu tablă.
- Ca policromie se va utiliza culoarea naturală a materialului de finisaj, iar pentru tencuieli şi vopsitorii se vor folosi soluțiile tradiționale.

  Se recomandă ca pe lângă culorile naturale ale materialelor să se folosească nuanțele deschise predominând albul.

b) Zona centrală cu locuințe şi funcțiuni complexe

Zonele centrale sunt determinante în cadrul planurilor PUG scara 1 : 5000 pentru fiecare localitate în parte.

Sunt cuprinse aici construcții şi instalații cu funcțiune de unicat pentru localitatea respectivă sau cu funcțiuni comune (locuințe) având un caracter mai deosebit şi formând împreună o unitate structurală urbanistică care în timp poate fi extinsă.

Caracterul zonei : Zona poate fi subîmpărțită arbitrar în unități care se diferențiază funcțional (construcții de cult, locuințe, dotări comunale sau săteşti zone verzi etc.) sub raport urbanistic, se pot încadra în prescripțiile comune.

Delimitarea nu este riguroasă şi a fost stabilită pe bază de ordin funcțional şi estetic, avându-se în vedere atât situația existentă, cât şi eventualele posibilități de amplificare a actualelor funcțiuni.

Articolul 1 : Ocuparea şi utilizarea terenurilor este admisă pentru :

- obiectivul (construcții, instalații, etc.) care vin în completarea funcțiunilor deja existente şi se realizează la un nivel reprezentativ.
- împrejmuiri de terenuri la limita proprietăților, cu garduri din materiale durabile şi numai în soluții tradiționale zonei.
- Lucrări de instalații şi amenajări ale terenului în scopul ridicării calitative şi completării actualelor funcțiuni cu elemente de ordin edilitar-gospodăresc corespunzător.
- Tăieri şi defrişări de vegetație înaltă în măsura în care acesta împiedică eventuale lucrări necesare îmbunătățirii funcțiunilor existente şi numai cu condiția obținerii autorizațiilor prevăzute de lege.
- Reparații, amenajări şi extinderi ale funcțiunilor existente cu condiția subordonării acestora spațiilor şi capacităților existente.
- Construcții noi de spații şi funcțiuni şi caracter de unicat în măsura în care acestea îşi găsesc amplasamente care să nu distrugă actualul caracter tradițional al centrului. In această situație prealabil obținerii autorizației de construire se va elabora un plan urbanistic de detaliu (PUD).

Articolul 2 : Ocuparea şi utilizarea terenurilor este interzisă pentru :

- orice activitate producătoare de alterare a mediului (noxe distribuite în apă, aer, sol).
- Deschideri de cariere, gropi de împrumut etc. care conduc la degradarea peisajului.
- Campare sau staționare de caravane auto aflate în tranzit.
- Construcții şi instalații care prin natura funcțiunii lor sunt incompatibile cu zona centrală.
- Construcții industriale sau cu caracter agro-industrial, inclusiv depozite şi antrepozite cu caracter zonal.

Articolul 3 : Accese şi parcaje

- Terenurile care nu beneficiază de un acces direct dintr-o arteră de circulație rutieră publică sau dintr-o piață publică nu pot face obiectul nici unei solicitări de executare de lucrări de construcții, indiferent de funcțiune (publică sau locuință individuală).
- Accesele private sau publice, precum şi parcajele proprii unităților care fac obiectul zonei centrale se vor delimita între ele odată cu reglementarea proprietății de fond funciar şi prin certificatele de urbanism şi autorizațiile de construire ce se eliberează de cei în drept.
- Orice drum carosabil din zona centrală va avea platforma minimă de 10,00 m, iar carosabilul de 7,00 m cu excepția fundăturilor şi a aleilor de legătură carosabilă care nu vor depăşi 80,00 m lungime şi care pot avea carosabilul de 3,50 m cu respectarea normelor de securitate şi protecție împotriva incendiilor.
- Trotuarele din zona centrală vor avea o lățime mai mare decât prevederile minime ale STAS- ului pentru trotuare în lungul drumurilor, iar traseul lor va fi cel tradițional cu lărgirile necesare în zona funcțiunilor publice.

Articolul 4 : Deservirea cu rețele de utilități

Apă potabilă : Toate construcțiile şi instalațiile existente sau care urmează a fi realizate vor fi racordate la rețeaua publică de alimentare cu apă sau în lipsa unui sistem centralizat vor avea prevăzute soluții de racordare uşoară la viitoarea rețea publică.

Canalizarea : toate construcțiile şi instalațiile existente şi care urmează a se realiza vor fi racordate la rețeaua publică de canalizare, iar în lipsa acesteia (folosirea de instalații de canalizare proprii) să fie prevăzută prin proiectare, posibilitatea de racordare ulterioară la un sistem centralizat de canalizare.

Rețele electrice şi telefonice : Pe măsura posibilităților tehnice şi a fondurilor disponibile se va prevedea, mai ales în zona centrală ca rețelele de distribuție a energiei electrice şi de telecomunicații să poată fi executate subteran.

Articolul 5 : Situarea noilor construcții din zona centrală în raport cu drumurile publice, amplasarea lor în raport cu limita proprietăților precum şi în intervalul aceleiaşi proprietăți se va determina pe baza planurilor de detaliu (PUD) cu respectarea tuturor actelor normative referitoare la stabilirea construcțiilor, protecția împotriva incendiilor, regimul de însorire, vizibilitatea etc.

Articolul 6 : Gradul de ocupare la sol a terenurilor

Ocuparea la sol cu construcții existente şi proiectate (mai puțin cele cu funcțiuni de locuit) nu poate depăşi 50 % din suprafața totală a proprietății respective.

Se poate ajunge în mod excepțional până la un grad de ocupare la sol de 70 % în următoarele cazuri :

- în situația existenței construcțiilor la data intrării în vigoare a prezentului regulament şi când lucrările solicitate sunt necesare ameliorării şi ridicării calitative a funcțiunilor existente.
- când o parte sau în totalitate construcțiile li obiectivele propuse au o mare afluență la public (comerț, agrement, spații publice, etc.).

Articolul 7 : Înălțimea construcțiilor

În cadrul zonei centrale nu se admit construcții care să depăşească în înălțime pe cele existente constituite ca valoare tradițională şi cu personalitate locală. Se acceptă excepții numai în cazul propunerii de noi obiective, amplasate independent de cele existente şi numai

pe baza unor studii de impact care să justifice funcțional volumetric şi estetic noile propuneri şi impactul cu situația existentă. max. 2 nivele fără de rez. de înălțime clădirii învecinate.

Articolul 8 : Toate construcțiile noi, amenajările, extinderile sau instalațiile propuse se vor adapta caracterul arhitectural local tradițional.

În cazul zonei centrale se va ține seama în mod deosebit de volumetria şi latura estetică a construcțiilor cu care cele noi va trebui să se armonizeze.

- pentru fațade se interzise imitația de materiale naturale
- pentru acoperişuri se admite orice fel de material durabil cu condiția armonizării şi înscrierii în peisaj.

Nu se admite acoperişul în terasă şi se vor evita învelitorile din tablă.

- Ca policromie se va folosi la maximum culoarea naturală a materialelor folosite, iar pentru tencuieli şi vopsitorii exterioare se vor prefera culori tradiționale locale.

c) Zona de protecție pentru monumentele istorice şi de arhitectură, situri arheologice şi ansambluri de arhitectură

In temeiul Legii nr,. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a – zone protejate art.1, zone protejate sunt zonele naturale sau construite, delimitate geografic şi/sau topografic, care cuprind valori de patrimoniu natural şi/sau cultura şi sunt declarate ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare a valorilor de patrimoniu.

Articolul 9 : Lucrările de salvare, protejare şi punere în valoare a patrimoniului din zonele protejate sunt de utilitate publică de interes național.

Articolul 10 : Lucrările necesare de salvare, cercetare, restaurare, protejare, conservare şi de punere în valoare a patrimoniului în zonele protejate de interes național se vor executa numai în baza avizelor şi aprobărilor autorităților administrative şi forurilor ştiințifice din domeniu, prevăzute de lege. Aceste lucrări se cuprind în listele de investiții – anexă la bugetele coordonatorilor principali de credite, pe bază de documentații tehnico-economice elaborate şi aprobate potrivit dispozițiilor legale şi se finanțează în completare, în limita fondurilor aprobate cu această destinație prin legile bugetare anuale.

Articolul 11 : Nerespectarea măsurilor specifice de conservare şi de protejare a zonelor protejate atrage potrivit legii răspunderea civilă, contravenţională sau penală după caz.

Articolul 12 : Până la delimitarea prin studiu de specialitate a zonelor de protecţie a valorilor de patrimoniu cultural, se instituie zone de protecţie a monumentelor istorice de 200 metri în comune şi de 500 metri în afara localităţilor.

Fara a fi incluse in lista monumentelor istorice vor fi cuprinse in zona de protectie istorica si de arhitectura construcţiile de pe ambele fronturi ale strazilor : Avram Iancu, Nicolae Grigore4scu, Ecaterina Teodoroiu, Dorobantilor, Andrei Saguna, Stefan cel Mare si Mihai Viteazul pe o adancime de 50 m .

Regulamentul pentru monumente istorice si de arhitectura, situri arheologice si ansambluri de arhitectura cuprinde reglementari specifice zonelor istorice .

Regulamentul este structurat pe trei secţiuni :

Secţiunea I – natura ocupării terenului convenţional, prescripţii referitoare la tipuri admise sau interzise de ocupare a terenului

Secţiunea II – condiţii de ocupare a terenului cu prescripţii privind accese şi drumuri, reţele edilitare, implantarea construcţiilor pe teren, înălţimi, aspect exterior, parcaje, spaţii libere, plantaţii etc.

Secţiunea III – posibilitatea maximă de ocupare a terenului

Sursa : P.A.T.J. Braşov – secţiunea monumente istorice şi de arhitectură, situri arheologice şi ansambluri de arhitectură pr.nr. 35054/1999 elaborate de S.C. Proiect Braşov S.A.

SECTIUNEA I – NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI

Articolul 1 : Clădirile existente se menţin fără transformări cu excepţia revenirii la forma lor iniţială, după caz se restaurează.

Clădiri, fragmente de clădiri , ziduri, fortificaţii, bastioane, portaluri care sunt clasate şi protejate ca monumente cuprinse în listă.

Clădiri care în urma unor studii de specialitate pot fi incluse în lista monumentelor.

Clădiri sau fragmente de clădiri cu calităţi ambientale.

Măsurile de conservare se extind şi la arhitectura interioară şi a curţilor interioare.

1.2. Lucrările de restaurare se vor face în baza unor proiecte de specialitate completate cu cercetare de istorie, istoria artei şi arheologie.

1.3. Clădirile existente fără valoare de monument sau ambientală pot fi conservate, ameliorate sau după caz demolate, respectiv înlocuite respectând prezentul

regulament. Înlocuirea acestor clădiri se va face prin construcții care nu modifică semnificativ suprafața la sol sau volumetria inițială.

Se admit modificări având ca obiect realizarea unor norme civilizate de confort (realizarea de bucătării, grupuri sanitare, băi).

1.4 Clădiri sau părți de clădiri a căror demolare va putea fi posibilă sau necesară (construcții adosate anterior clădirii inițiale din materiale durabile sau nedurabile), cu ocazia operațiunilor de asanare a curților interioare.

1.5 Spațiile neconstruite publice sau private se mențin, se restaurează sau se reamenajează : trasee pietonale sau preponderent pietonale, spații verzi tratate sau care vor fi tratate ca spații verzi, spații verzi clasice.

În spațiile publice sau private (ganguri, accese imobile, curții interioare) care depind sau sunt limitate de imobile protejate sau posibil a fi trecut în lista monumentelor istorice cât şi a celor cu caracter ambiental ambiental, modificările şi restaurările se face conform dispozițiile în vigoare cu acordul şi sub controlul autorităților competente.

Articolul 2 : Tipuri admise de ocupare a terenului

2.1. Sunt admise construcții având următoarele funcțiuni, cu condiția respectării prezentul regulament :

- locuințe
- dotări : comerciale, prestări servicii, cultură, învățământ, sănătate şi cult
- birouri : administrative, finanțe-bănci , firme particulare

2.2. Extinderi minore ale instalațiilor existente sub rezerva reglementărilor.

2.3. Lucrări pentru săpături arheologice (cu condiția îndepărtării materialelor degajate).

2.4. Implantări de mobilier urban (cabine telefonice, corpuri de iluminat, instalații sanitare) sub rezerva autorizării acestora de sercviciul de urbanism al primăriei sau C.P.J. Braşov.

Articolul 3 : Tipuri interzise de ocupare a terenurilor

Se interzic :

3.1. – construcții industriale sau pentru mica industrie chiar dacă nu produc nocivități incompatibile pentru parcelele vecine

3.2. – construcții cu funcțiuni agricole

3.3. – construcții sau extinderi de depozitare care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei

3.4. crearea sau amenajarea de campinguri şi terenurile aferente pentru staționarea vehiculelor.

3.5. construcții destinate creşterii animalelor mari

3.6. orice fel de construcții adosate zidurilor de incintă, a bastioanelor şi turnurilor vechilor fortificații.

SECTIUNEA II - CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 4 – Accese şi străzi

4.1. Accesele existente se pot îmbunătăți în sensul satisfacerii regulilor de deservire şi respectării normelor P.S.I. în vigoare.

4.2. Se păstrează rețeaua stradală existentă şi profilul transversal al străzilor.

4.3. Amenajările publice sau private circulației vehiculelor sau pietonale vor trebui să facă obiectul unei autorizații, cu precizarea dispozitivelor de amenajare, îmbrăcăminți, mobilier urban, semnalizare.

4.4. Îmbrăcămintea căilor de circulație pietonală se va executa din materiale naturale (pavaje din piatră cioplită de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, cărămidă) cu forme geometrice simple.

Articolul 5 : Rețele tehnico – edilitare

5.1. Toate clădirile din zonă vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente cât şi posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.

5.2. Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi.

5.3. Rețelele electrice, de telefonizare şi racordurile la clădiri cât şi iluminatul public se vor face în subteran.

5.4. Aparatele de măsurare (contori apă, gaze, etc.) nu se vor amplasa pe fațada spre stradă şi nici în gangurile de acces. Pentru acestea se vor utiliza firide (construcție metalică) încastrată în zidărie.

5.5. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețele inutile şi suporturile lor.

5.6. Eliminarea antenelor individuale atât cele folosite pentru stațiile de radio şi televiziune cât şi a antenelor parabolice pentru satelit şi folosirea rețelelor C.A. TV.

5.7. Mobilierul urban-cofrete publice, posturi de transformare şi reglare se supun reglementărilor articolului 2.4.

5.8. Nu se vor monta captatoare solare, pentru încălzire şi prepararea apei calde menajere.

Articolul 6 : Caracteristici ale parcelelor

6.1. Se va păstra parcelarul existent (istoric) neschimbat. Se va modifica doar în cazul în care pe baza unor cercetări arheologice şi istorice, va apărea necesitatea restituirii formei şi dimensiunilor originale.

Articolul 7 : Implantarea construcțiilor

7.1. Pentru construcțiile cu statut de monument, cele care în urma studiilor de specialitate pot fi incluse în lista monumentelor şi cele cu calități ambientale se consideră ca aliniament stradal, zidul imobilului existent, oricare ar fi poziția acestuia față de clădirile învecinate.

7.2. Construcțiile noi se vor aşeza pe aliniament la stradă (aliniamentul la stradă este definit ca delimitarea între domeniul public şi domeniul privat). Acesta se va stabili în cadrul documentației P.U.Z. al zonei.

7.3. Clădirile situate pe aceeaşi parcelă trebuie astfel amplasate încât prospectul să permită o luminare perfectă a camerelor de locuit.

Articolul 8 : Suprafețe construite la sol

Fără obiect.

Articolul 9 : Înălțimea construcțiilor

9.1. Construcțiile cu statut de monument a celor care pot fi incluse în lista monumentelor istorice ca şi cele cu valoare ambientală, trebuiesc păstrate ca volum general sau readuse la volumul original.

9.2. La clădirile fără valoare de monument sau ambientală, care pot fi conservate, ameliorate sau înlocuite, modificarea înălțimii trebuie justificată prin documentații (drum, machete, fotomontaje) care să permită reprezentarea investiției în sit, cât şi relația cu clădirile învecinate.

9.3. Clădirile noi trebuie să se integreze în volumetria generală – să se păstreze înălțimea la cornişe cât şi la coama acoperişurilor. Diferențele admise sunt : 0,50 m mai jos sau sus la cornişe şi cu 1,00 m mai jos sau mai sus la acoperiş.

9.4. În interiorul parcelelor se aplică aceleaşi reguli.

Articolul 10 – Aspectul exterior

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

10.2. Se interzic :

- imitarea stilurilor arhitecturale sau folosirea materialelor străine zonei.
- Imitarea materialelor naturale (piatră, lemn) simulări de paramente.
- Utilizarea tâmplăriei metalice (uşi, ferestre şi porțile de intrare în ganguri) cu excepția uşilor ferecate dovedite prin cercetare.
- Utilizarea neacoperită a materialelor care trebuie tencuite (cărămizi, plăci BCA, elemente de beton armat)
- Nu se vor utiliza în exterior materiale pentru construcții provizorii (azbociment, materiale plastice etc.)

10.3. Reguli pentru clădirile existente

10.3.1. Restaurarea vizează consolidarea, punerea în valoare a construcției, restituirea formei şi aspectului inițial, alterate prin modificări în timp (supraînălțări, străpungeri, blocări sau modificări de goluri, demolări etc.) dar şi realizarea unor condiții normale de locuire şi viață.

- Clădirile cu valoare de monument, cele care pot fi incluse în lista monumentelor sau cu valoare ambientală, trebuie să reprimească aspectul original prin suprimarea adăugirilor ulterioare. În cazul în care adăugirile au valoare istorică sau arhitecturală, acestea se vor restaura în acelaşi regim cu clădirea.

- La clădirile mai sus menționate se va urmări revenirea la forma inițială a decorațiilor, a golurilor, a acoperişurilor, a profilelor şi tâmplăriei exterioare.

- Pentru lucrările de restaurare sau modificare a clădirilor (chiar parțială) se va întocmi o documentație în conformitate cu legislația în vigoare, însoțită de releveul clădirii de studiile istorice, istoria artei şi arheologice, fotografii sau fotomontaje cu situația existentă, desfăşurări ale ambelor fronturi stradale.

- Dacă în timpul lucrărilor se vor descoperi fragmente de arhitectură veche (arce, basoreliefuri, muluri, elemente de lemn, pictură, inscripții, elemente arheologice necunoscute) se vor anunța imediat forurile autorizate pentru a decide menținerea şi restaurarea lor. Lucrarea nu va continua până la stabilirea destinației elementelor.

- Gangurile de acces în curțile interioare, cât şi acestea din urmă vor fi eliberate de construcțiile improvizate (chioşcuri, garaje, magazii, cotețe).

- Rețelele şi conductele aparente cât şi contoarele de gaze, apă etc. se vor elimina de pe fațade. Rețelele şi conductele vor fi îngropate în zidărie iar contoarele în cutie metalică, încastrată în zidărie, nu însă pe fațada principală la stradă.

10.3.2. Materiale

- Tencuielile pe bază de ciment sunt excluse. Ele se vor executa din mortar de var şi nisip, cu culori asemănătoare cu cele vechi conservarte au restaurate de specialişti.

- Zugrăvelile vor fi în tente naturale sau colorate, inspirate din cele vechi colorate.

- Elementele de piatră de talie – placaje la socluri sau elemente de strucrtură, de modenatură se vor trata aparent. Dacă acestea sunt acoperite cu tencuieli sau zugrăveli, vor fi curățate şi repuse în starea inițială. Elementele deteriorate vor fi înlocuite cu elemente de aceeaşi culoare, profil şi mărime cu cele originale.

- Realizarea acestor finisaje se va efectua după aprobarea dată de specialistul serviciului de urbanism al primăriei pe baza unui eşantion realizat pe loc.

10.3.3. Goluri

- Golurile de uşi, ferestre şi a porților de intrare în ganguri vor fi aduse la forme şi dimensiunile lor originale.

- În cazul în care este necesară deschiderea unor noi goluri acestea vor fi dimensionate şi proporționate cu cele existente la aceeaşi clădire sau la cele vechi, urmărind logica statică a construcției.

10.3.4. Tâmplăria exterioară

- La clădirile cu valoare de monumente, care pot fi incluse în lista monumentelor şi cu caracter ambiental, refacerea tâmplăriei se va face identic cu cea existentă şi din acelaşi material în care acesta a fost complet distrusă, refacerea se va face după un model relevat pe o construcţie de acelaşi tip şi din aceeaşi epocă.

10.3.5. Elemente de lemn

- Elementele de lemn ca : scări, galerii de legătură, balcoane etc. vor fi protejayte prin tratament ignifug, insecticid şi fungicid, iar culoarea va fi supusă aprobării specialiştilor.

10.3.6. Acoperişuri

- Acoperişurile trebuie să-şi menţină forma originală – şarpante din lemn cu învelitori de ţiglă, iar coamele realizate cu ţigle speciale prinse cu mortar de var.

- Se interzic următoarele materiale : azbociment, materiale plastice, carton asfaltat, tablă.

- Se interzice înlocuirea acoperişurilor existente cu acoperişuri în terase.

Lucarne

- Se vor păstra în forma iniţială, tratate cu insecticide şi fungicide şi se vor vopsi.

- Se interzice înlocuirea lor cu lucarne netradiţionale.

- Crearea de noi lucarne se va face identic cu cele existente de pe acoperişul clădirii sau de pe imobile comparabile însă cu avizul serviciului de urbanism al primpăriei.

- Pentru părţile metalice ale acoperişului (elemente pentru scurgerea apelor pluviale) se recomandă folosirea tablei de cupru sau arămite. Dacă se foloseşte tabla zincată, aceasta va fi vopită în tente închise de culoare.

- În cazul proiectelor de modificare pentru elementele verticale metalice de scurgere a apelor se va căuta poziţionarea cât mai adecvată a acetora. Se interzic coturi sau coborâri oblice pe planul faţadei.

Coşurile de fum şi ventilaţii

- Se vor restaura, iar cele noi se vor realiza, după modelele existente.

- Se interzic : coşurile din beton aparent metalice şi cu diverse sisteme de ventilaţie mecanică amplasate aparent.

10.3.7. Elemente secundare

- Lucrările vechi de feronerie se vor conserva şi restaura (grilaje, balcoane, parapeţi metalici, decoraţii etc.), iar cele noi se vor face cât mai apropiate ca formă şi dimensiuni cu cele existente.

- Se interzice confecţionarea acestor elemente din metal cromat sau strălucitor.

- Obloanele exterioare tradiţionale din lemn se vor executa tot din lemn, asemănătoare cu cele originale sau cu modelele comparabile.

- Uşile exterioare şi porţile de acces în ganguri se vor executa din lemn, cu proporţiile şi modelul original sau cu modele comparabile. Lemnul va fi tratat sau vopsit. Nu se admit uşi prefabricate sau cu alte stiluri.

- La imobilele existente nu se admite crearea de balcoane care avansează în spaţiul public.

- Adausurile create ulterior construcţiilor originale se vor suprima.

- Curţile interioare a clădirilor cu statut de monument şi a celor care pot fi trecute pe lista monumentelor vor fi readuse la forma lor iniţială prin eliminarea construcţiilor ulterioare şi a celor parazitare. Pavajele acestora vor fi refăcute din materiale şi cu modelele iniţiale.

10.4. Reguli relative la construcţiile noi

- Clădirile noi trebuie să se integreze în coerenţa generală a zonei – în ceea ce priveşte volumul, regimul de înălţime, alinierea la stradă . În ceea ce priveşte materialele de construcţie, restricţiile sunt definite la articolul 10.2.

10.5 Reguli speciale

- Aceste dispoziţii se aplică la toate clădirile existente din zonă.

10.5.1. Faţade comerciale

- Din proiectul de modificare trebuie să rezulte modul de tratare al golurilor, structură, propunerile de amenajare interioare şi exterioare, modul de valorificare a elementelor de construcţie sau decorative existente. Documentaţia trebuie să fie însoţită de releveul faţadei şi fotografii ale faţadelor învecinate.

10.5.2. Vitrine

- Vitrinele trebuie să respecte ritmul parcelar.

- Vitrinele se vor limita la parterul clădirii

- La imobilele vechi, golurile de la parter vor fi conservate sau reconstruite. Se interzice comasarea golurilor cu desființarea reazemului central.

- Restricțiile cu privire la materiale sunt cele definite în articolul 10.3.7

10.5.3 . Firme materiale şi culori.

- Firmele, marterialele şi culorile vor fi supuse autorizării de către serviciul de specialitate al primăriei sau C.J. Cererile de autorizație vor fi însoțite de documente grafice.

- Firmele vor putea fi paralele sau perpendiculare pe fațadă dar trebuie să fie în acord cu arhitectura imobilului şi a celor vecine.

- Firmele paralele cu fațadă se vor limita la lungimea vitrinei, respectând trama stradală dacă mai multe partere de clădiri alipite au aceeaşi funcțiune.

- Firmele perpendiculare pe fațadă vor fi cât mai reduse recomandându-se materiale de calitate, grosime care figurează simbolic, efecte de transparență şi decupaj

- Se interzic dispozitive sclipitoarre care defilează, inscripții pe balcoane, cornişe, acoperişuri.

10.5.4. Împrejmuiri

- Împrejmuiri tradiționale şi cu rol deosebit în decorul urban se vor conserva şi proteja.

- Împrejmuirile noi sau transformate pot fi constituite din zidărie (care vor fi suopuse prescripțiilor construcțiilor exitente) sau grilaje metalice ornamentale.

- Se interzic împrejmuirile şi în special cele spre stradă din elemente din beton , prefabricate, tablă , plasă de sârmă, plăci aglomerate din lemn.

Articolul 11 Parcaje

- Se acceptă numai locuri de staționare temporare sau locuri de parcare în ampriza existentă.

Articolul 12 - Spații libere plantate

12.1. Spațiile libere plantate se conservă sau se reamenajează ca spații verzi publice.

12.2. Arborii izolați sau de aliniament fac parte din decorul urban şi din patrimoniul care trebuie valorificat. Reamplasarea lor se impune când aceştia dispar.

SECTIUNEA III - POIBILITATI MAXIMALE DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 13 – Procentul de ocupare a terenului admis

- Se respectă coeficientul existent care se va stabili în cadrul P.U.Z. sau a studiilor de specialitate.

Articolul 14 - Depăşiri ale P.O.T.

– fără obiect

CONCLUZII

Autorizarea executării construcțiilor în zonele definite care cuprind valori de patrimoniu (lista monumentelor) se face cu respectarea prevederilor art. 9 din H.G.R. 525/1996.

Pentru fiecare zonă de protecție este necesară întocmirea de P.U.Z-uri sau studii după caz pentru stabilirea în detaliu a regulamentărilor necesare conservării valorilor de patrimoniu ca valori reale ale patrimoniului național.

Celelalte zone funcționale preconizate în P.U.G. (I.D, A, C, SP, GC, TE)

Acestea se reglementează prin prevederile şi regulamentele aferente planurilor urbanistice zonale (P.U.Z) sau de detaliu (P.U.D), preluând din regulamentul prezent acele reglementări care se consideră comune pentru întreaga localitate, în sensul de a nu contrazice sau aduce prejudicii zonei funcționale de bază (locuințe, instituții şi servicii publice, zona centrală, dotări aferente etc.).

V. PREVEDERILE PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN SUNT MENȚIONATE ÎN CAPITOLUL – II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

VI. ANEXE

ANEXA NR. 1

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, ÎN FUNCȚIE DE DETINAȚIA ACESTORA, ÎN CADRUL LOCALITĂȚII

1.1 – Construcții administrative

1.1.1. - Sedii de primării

Amplasament : comune, în zona centrală

1.1.2. – Sedii de partid - filiale

Amplasament : reşedințe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.

1.1.3. – Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.

Amplasament : reşedințe de comunmă, în zona centrală sau pe principaylele artere de circulație.

1.1.4. – Sedii de birouri

Amplasament : reşedințe de comună, în zona centrală, pe principaylele artere de circulație sau în zone de interes.

1.2. – Construcții financiar-bancare

1.2.1. – Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori şi mărfuri.

Amplasament : în zona centrală de interes.

1.3. - Contrucții comerciale

1.3.1. – Comerț nealimentar

Amplasament : în zona centrală

. se va evita amplasarea în vecinătatea aeropurturilor sau a industriilor nocive

1.3.2. – Magazin general

Amplasament : în zona centrală

. se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive.

1.3.3. – Supermagazin

Amplasament : în zona centrală

. se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive

1.3.4. – Piața agroalimentară

Amplasament : în zona de interes comercial sau minimum 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială

1.3.5. - Comerț alimentar

Amplasament : în zona de interes comercial

. se va evita amplasarea în zonele în zonele puternic poiluayte

1.3.6. – Alimentație publică

Amplasament : în zonele de interes comercial, în zonele turistice şi de agrement

. se admite amplasarea la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului , mirosului şi zgomotului.

1.3.7. – Servicii

Amplasament : în zona centrală, comercială sau de agrement

. se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit

. se interzice amplasarea în zona industriale pentru serviciile industriale

1.3.8. – Autoservice

Amplasament : la limita zonei industriale

. se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo şi zonele de afluență a publicului.

1.4. – Construcții de cult

1.4.1. – Lăcaşe de cult

Amplasament : alăturarea de lăcaşe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale

1.4.2. - Mănăstiri

1.4.3.– Schituri

Amplasament : în afara localităților

. extinderea mănăstirilor – monumente istorice – se va face cu respectarea prevederilor legale.

1.4.4.– Cimitire

Amplasament : la marginea localității

. extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.

1.5. Construcții de cultură

1.5.1. – Expoziții

1.5.2. – Muzee

1.5.3. – Biblioteci

1.5.4. – Cluburi

1.5.5. – Săli de reuniune

1.5.6. – Case de cultură

1.5.7. – Centre şi complexe culturale

1.5.8. – Cinematografe

Amplasament : în zona destinată dotărilor pentru cultură, educație sau în zona verde.

. este posibilă amplasarea în zona comercială, administrativă, religioasă sau de agrement

. se va evita amplasarea în vecinătatea unităților poluante

1.5.9. – Circ

Amplasament : în zona de agrement/zona verde

1.6. – Construcții de învățământ

1.6.1. – Învățământ preşcolar (grădinițe)

Amplasament : în zonele rezidențiale, distanța maximă de parcurs 500 m.

1.6.2. – Şcoli primare

1.6.3. – Şcoli gimnaziale

1.6.4. – Licee

1.6.5. – Şcoli postliceale

1.6.6. – Şcoli profesionale

Amplasament : în zonele şi cartierele de locuit; distanța maximă de parcurs 1000 m.

1.6.7. – Învățământ superior

Amplasament : în funcție de condițiile şi exigențele profilului de învățământ.

1.7. Construcţii de sănătate

1.7.1. – spital general comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)

1.7.2. – Spital de speciyalitate (maternitate, pediatrie, contagioşi, oncologie, urgenşă, reumatologie, clinici particulare)

Amplasament : în zona destinată dotărilor pentru sănătate, în funcţie de profilul spitalului.

. se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluayre (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.3. – Asistenţă de specialitate (boli cronice, handicapaţi, recuperări funcţionale, centre psihiartrice)

Amplasament : în zone în care formele de relief şi vegetaţia permit crearea de zone verzi (parcuri, grădini etc.)

. se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.4. – Dispensar policlinic (gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultaţii/zi)

Amplasament : independent sau în cadrul unor construcţii pentru sănătate/locuinţe

1.7.5. – dispensar rural (cu 2 – 4 circumscripţii independente sau cuplate cu staţionar, casă de naşteri, farmacie)

Amplasament : independent sau în cadrul unor construcţii pentru sănătate/locuinţe

. se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.6. – Alte unităţi (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, staţii de salvare, farmacii)

Amplasament : în cadrul unor construcţii pentru sănătate sau independent, în funcţie de profilul unităţii.

1.7.7. – Creşe şi creşe speciale pentru copii (cu 1,2..., n grupe)

Amplasament : în cadrul unor construcţii publice/locuinţe

. se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

. se recomandă amplasarea în zone de relief şi cadru natural favorabil

1.7.8. – Leagăn de copii

Amplasament : în general în zone extraorăşeneşti

. se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.8. – Construcţii şi amenajări sportive

1.8.1. – Complexuri sportive

1.8.2. – Stadioane

1.8.3. – Săli de antrenament pentru diferite sporturi

Amplasament : în zonele verzi, nepoluate şi pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

Amplasament : de preferinţă în vecinătatea complexelor sportive şi de agrement.

1.8.4. – Poligoane pentru tir

1.8.5. – Popicării

Amplasament : în zone nepoluate, bogat plantate şi pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

1.9. – Construcţii de agrement

1.9.1. – Locuri de joacă pentru copii

Amplasament : în cadrul zonei de locuit

. se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote puternice şi de vibraţii (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu)

1.9.2. – Parcuri

1.9.3. – Scuare

Amplasament : se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomote puternice şi de vibraţii (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu)

1.10. – Construcţii de turism

1.10.1. – Hotel

1.10.2. – Hotel-apartament

1.10.3. – Motel

1.10.4. – Vile

Amplasament : în zone nepoluate, bogat plantate

. se pot amplasa şi în vecinătatea altor dotări turistice

. se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu)

1.10.5. – Bungalouri

Amplasament : în perimetrul campingurilor, satelor de vacanță sau ca spații complementare unităților hoteliere.

1.10.6. – Cabane categoria

Amplasament : în zone montane, rezervații naturale, în apropierea stațiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic,

1.10.7. – Campinguri

1.10.8. – Sate de vacanță

Amplasament : în locuri pitoreşti, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum şi de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turiştilor (linii de înaltă tensiune, terenuri sub nivelul mării, zone inundabile).

1.11. – Construcții de locuințe

Amplasament : se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice şi vibrații (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

PUG HARMAN
decembrie 2000

JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMĂRIA COMUNEI HARMAN

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la autoriz. de construire / desființare
Nr. .....din.....
Tehnician urbanism și amenajarea teritoriului .....

ANEXA NR. 2

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabileşte în funcţie de destinaţia zonei în care urmează să fie amplasată construcţia şi de condiţiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

2.1. – Destinaţia zonei în care urmează să fie amplasată construcţia :

2.1.1. – Zone rurale 30 %

2.1.2. – Zone rezidenţiale

- zonă exclusiv rezidenţială cu locuinţe P, P+1, P+2 35 %

2.1.3. - 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 stabileşte prin studiu de fezabilitate

2.1.4. - Zone de recreere

- nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului
-

2.2. - Condiţii de amplasare în cadrul terenului

2.2.1. – Construcţii de cultură şi alte construcţii ce cuprind săli de reuniuni

Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.5.5., 1.5.6 – 1.5.9, 1.8.1 având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spaţiu amenajat, exterior construcţiei, cu o suprafaţă de 0,6 mp/loc, în afara spaţiului destinat circulaţiei publice. La aceasta se va adăuga suprafaţa necesară spaţiilor verzi şi plantaţiilor, dimensionată conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

2.2.2. – Construcţii de învăţământ

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcţie de capacitatea unităţii de învăţământ, după cum urmează :

- zona ocupată de construcţie
- zona curţii de recreaţie, de regulă asfaltată
- zona terenurilor şi instalaţiilor sportive

- zona verde, inclusiv grădina de flori

Pentru învățământul preşcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil, iar pentru şcoli primare, gimnaziale, licee, şcoli postliceale şi şcoli profesionale, o suprafață minimă de 20 mp/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate :

- 25 % teren ocupat de construcții
- 75 % teren amenajat (curte recreație şi amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) in terenul total.

2.2.3. - Construcții de sănătate

Amplasamentul organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează :

- zona ocupată de construcții
- zona accese, alei, parcaje
- zona verde, cu rol decorativ şi de protecție

Capacitatea construcțiilor cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.7.4 – 1.7.6 se stabileşte pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 mp/consultație.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Pentru construcțiile de creşe şi creşe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 mp/copil pentru creşe şi de 40 mp/copil pentru creşele speciale organizate în patru zone :

- zona ocupată de construcții
- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon)
- zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc
- zona verde de parc şi alei

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 20%.

2.2.4. – Construcții şi amenajări sportive

Pentru construcțiile şi amenajările sportive cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.8.1. – 1.8.5, amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției :

- zona pentru construcții
- zona pentru spații verzi
- zona pentru alei, drumuri şi parcaje

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de :

- 50 % pentru construcții şi amenajări sportive
- 20 % pentru alei, drumuri şi parcaje
- 30 % pentru spații verzi

2.2.5. – Construcțiile şi amenajările cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5.1 – 1.5.3, 1.7.6 – 1.7.8, 1.9, 1.10 şi 1.11 vor respecta condițiile specifice date de destinația zonei în care urmează să fie amplasate.

ANEXA NR. 3

ORIENTAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE PUNCTELE CARDINALE

3.1. - Construcții administrative şi financiar-bancare

Pentru toate categoriile de construcții administrative şi financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public şi a birourilor.

3.2. - Construcții comerciale

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public şi a birourilor.

E recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor şi spațiilor de preparare.

3.3. - Construcții de cult

Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

3.4. - Construcții de cultură

3.4.1. – Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.5.1 – 1.5.3 şi 1.5.7 vor avea spațiile de lectură şi sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură şi a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

3.4.2. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.5.8 – 1.5.9 nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

3.5.- Construcții de învățământ

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, sălile de ateliere laboratoarele se vor orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

3.6.- Construcții de sănătate

3.6.1.– Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.7.1 – 1.7.4 vor avea :

- saloanele şi rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest
- laboratoarele şi serviciile tehnice medicale orientate nord
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est

3.6.2.- Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.7.5 – 1.7.8 vor avea aceeaşi orientare pentru cabinete, laboratoare şi servicii tehnice.

3.6.3.– Dormitoarele şi spațiile de joacă din creşe, creşe speciale şi leagăne de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

3.7.– Construcții şi amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive :

- copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;

- plantații de arbori şi arbuşti cât mai uniforme ca densitate şi înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă.

- Parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereți vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite şi acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țintele fiind amplasate spre nord.

Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.

3.8.– Construcții de agrement

Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

3.9.– Construcții de turism

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice şi a anexelor.

3.10.– Construcțiile de locuințe

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

ANEXA NR. 4

ACCESE CAROSABILE

Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I şi a II-a, ca şi localizarea acestora se va face astfel încât să nu afecteze fluența circulației.

4.1. Construcții administrative

4.1.1. - Contructiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 - 1.1.4.

- accee carosabile directe din strazi de categoria I si a II-a dupa caz.

- Accese carosabile separate : acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, dupa cum urmeaza :

. accesul carosabil oficial va fi prevazut până la intrarea principală a clădirii

. accesele carosabile pentru personal si cel pentru public vor fi prevazute cu locurile de parcare aferente

. aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

4.1.2. - Constructiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.2 - 1.1.14 vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației si capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulație publică.

4.2. - Construcții financiar-bancare

4.2.1. - Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese caroabile directe din străzi de categoria I si a II-a, după caz.

4.2.2. - Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

4.3. - Construcții comerciale

4.3.1. - Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru cosumatori, personal şi aprovizionare.

4.3.2. - În funcție de destinația şi capacitatea construcției vor fi prevăzute :

- alei carosabile şi parcaje în interiorul amplasamentului.
- Platforme de depozitare şi accese maşini şi utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
-

4.4. - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult se vor aigura alei carosabile, în legatură cu rețeaua de circulație majoră.

4.5. Construcții de cultură

4.5.1. - Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal şi aprovizionare.

4.5.2. - În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute :

- alei carosabile în interiorul amplasamentului şi parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a.
- parcajele necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

4.6. Construcții de învățământ

4.6.1. - Pentru toate categoriile de construcții de învatamânt se vor asigura accese carosabile de legatură cu rețeaua de circulație majoră şi cu mijloacele de transport în comun.

4.6.2. - Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

4.7. - Construcții de sănătate

4.7.1. - Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.

4.7.2. - Accesele carosabile ce vor face legatura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I şi a II-a vor fi realizate prin :

. străzi de categoria a IV-a de deservire locală

. străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor şi al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității şi P.S.I.

4.7.3. - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează :

. cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m

. cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m

4.7.4. - Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal şi pacienți.

4.8. - Construcții şi amenajări sportive

4.8.1. - Pentru toate categoriile de construcții şi amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi şi personalul tehnic de întreținere.

4.8.2. - În interiorul amplasamentului vor fi asigurate :

. circulația carosabilă separată de cea pietonală

. alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime.

. alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime.

. alei carosabile de serviciu şi întreținere de minimum 6 m lățime.

4.9. - Construcții şi amenajări de agrement

Pentru toate categoriile de construcții şi amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu şi de întreținere.

4.10.– Construcții de turism

4.10.1.– Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal şi acces tehnic de întreținere.

4.10.2. - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depăşire şi suprafețe pentru manevre de întoarcere.

4.10.3.– Numărul acceselor şi conformarea lor se va face în funcție de categoria şi capacitatea obiectivului turistic.

4.11.- Construcții de locuințe

4.11.1.– pentru locuințe unifamiliale cu acces şi lot propriu se vor asigura :

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depăşire şi suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături):

- cele cu o lungime de 30 m – o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de maximum 100 m – minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.2.– Pentru locuințele semicolective cu acces propriu şi lot folosit în comun se vor asigura :

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături);

- cele cu o lungime de maximum 30 m – o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m – minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralungiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.3.– Locuinţele colective cu acces şi lot folosit în comun vor fi prevăzute cu :

. accese carosabile pentru locatari;

. accee de serviciu pentru colectarea deşeurilor menajere şi penrtru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

. accese la parcaje şi garaje

4.12. - Toate categoriile de construcţii

Pentru toate categoriile de contrucţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcţiilor ce formează curţi interioare, asigurarea acceului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lăţime minimă de 3 m şi o înălţime de 3,5 m.

Accesele şi pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucţionate prin mobilier urban şi trebuie să fie păstrate libere în permanenţă.

ANEXA NR. 5

PARCAJE

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcţie de categoria localităţii în care sunt amplasate construcţiile.

5.1. – Construcţii administrative

5.1.1. – Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 – 1.1.4 va fi prevăzut :

a). câte un loc de parcare 10-40 salariaţi;

5.2. - Construcţii financiar-bancare

5.2.1. – Pentru toate categoriile de construcţii financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 salariaţi şi spor de 50 % pentru clienţi.

5.2.2. – În funcţie de destinaţia clădirii şi de amplasament, parcajele pentru salariaţi pot fi organizate împreună cu cele ale clienţilor, adiacent drumului public.

5.3. – Construcţii comerciale

5.3.1.– Pentru construcţiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienţi, după cum urmează :

. un loc de parcare la 200 mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de până la 400 mp;

. un loc de parcare la 100 mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de 400 – 600 mp;

. un loc de parcare la 50 mp suprafaţă defăşurată a construcţiei pentru complexe comerciale de 600 – 2.000 mp.

. un loc de parcare la 40 mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru complexuri comerciale de peste 2000 mp.

5.3.2. – Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 – 10 locuri la masă.

5.3.3. – La acestea se vor adăuga spaţiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienţilor.

5.4 - Construcţii de cult

Pentru construcţiile de cult numărul spaţiilor de parcare va fi stabilit în funcţie de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

5.5. – Construcţiile culturale

5.5.1.– Pentru construcţiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori şi personal, după cum urmează :

. pentru contructiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.5.1 şi 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 mp spaţiu de expunere.

. pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.5.3 – 1.5.9 , un loc la 10-20 locuri în sală.

5.6. – Construcţii de învăţământ

5.6.1.– Pentru toate categoriile de construcţii de învăţământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcaje la 12 cadre didactice.

5.6.2.– Pentru sedii ale taberelor şcolare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacităţii de cazare.

5.7. – Construcţii de sănătate

5.7.1.– Pentru construcţii de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează :

. pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.7.1 – 1.7.5 câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10 %.

. pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.7.6 – 1.7.8 câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

5.7.2.– Parcajele pot fi amplasate diferenţiat pentru personal, pacienţi şi vizitatori, caz în care cele pentru personal şi pacienţi vor fi amplasate adiacent drumului public.

5.8. – Construcţii sportive

5.8.1.– Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, penrtru public şi pentru sportivi, în funcţie de capacitatea construcţiei, după cum urmează :

. pentru construcţii cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.8.1, 1.8.3 un loc de parcare la 5-20 de locuri;

. pentru construcţii cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.8.2, 1.8.4-1.8.5, 1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane.

5.8.2.– La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adăuga, în funcţie de capacitatea construcţiei, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

5.9. – Construcţii şi amenajări de agrement

5.9.1.– Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcţie de capacitatea construcţiei, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

5.9.2.– Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

5.10. – Construcţii de turim

5.10.1.– Pentru toate categoriile de construcţii de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcţie de tipul de clădire şi de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.10.2.– Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.11. – Consrtrucţii de locuinţe

5.11.1.– Pentru construcţii de locuinţe, în funcţie de indicele de motorizare a localităţii, vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează :

. câte un loc de parcare la 1-5 locuinţe unifamiliale cu lot propriu;

. câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuinţe semicolective cu acces propriu şi lot folosit în comun;

. câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuinţe colective cu acces şi lot în comun.

5.11.2.– Din totalul locurilor de parcare pentru locuinţele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100 %.

5.12. – Construcţii industriale

Vor fi prevăzute parcaje în funcţie de specificul activităţii, după cum urmează :

. activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 10-100 mp. un loc de parcare la 25 mp.;

. activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp.;

. activităţi desfăşurate pe suprafaţă mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafaţă de 100 mp.

5.13. – Pentru construcţii ce înglobează spaţii cu diferite destinaţii pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ANEXA NR.6

SPATII VERZI ŞI PLANTATE

6.1. - Construcţii administrative şi financiar-bancare

6.1.1.– Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.1 – 1.1.4 vor fi prevăzute spaţii verzi cu rol decorativ şi de protecţie, minimum 10 % din suprafaţa totală a terenului.

6.1.2.– Conformarea şi dimensionarea spaţiilor verzi, a plantaţiilor şi a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

6.2.– Construcţii comerciale

Pentru construcţiile comerciale vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, cu rol decorativ şi de agrement în exteriorul clădirii sau în curţi inrterioare – 2-5% din suprafaţa totală a terenului.

6.3. - Construcţii de cult

Pentru construcţiile de cult vor fi prevăzute spaţii verzi şi planrtate, cu rol decorativ şi de protecţie, dimensionate în funcţie de amplasarea în localitate şi de condiţiile impuse prin regulmentul local de urbanism.

6.4.– Construcţii culturale

Pentru toate categoriile de construcţii culturale vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, spaţii de joc şi de odihnă, în funcţie de capacitatea construcţiei – 10-20 % din suprafaţa totală a terenului.

6.5.- Construcţii de sănătate

6.5.1. – Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr.1 la pct. 1.7.1 – 1.7.6 vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantaţii în interiorul incintei, după cum urmează :

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecţie;
- parc organizat cu o suprafaţă de 10-15 mp/bolnav

6.5.2. – Pentru contructiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.7.7 – 1.7.8 vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate de 10-15 mp/copil.

6.6.– Construcţii şi amenajări sportive

Pentru construcţii şi amenajări sportive vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, minimum 30 % din suprafaţa totală a terenului.

6.7.– Construcţii de turim şi agrement

Pentru construcţii de turism şi agrement vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi de gradul de confort, dar nu mai puţin de 25 % din suprafaţa totală a terenului.

Pentru construcții de turism şi agrement vor fi prevăzute spații verzi şi plantate, în funcție de destinația şi de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25 % din suprafața totală a terenului.

6.8. – Construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi şi plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

6.9. - Construcții industriale

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi şi aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acetora, dar nu mai puțin de 20 % din suprafața totală a terenului.

ŞEF PROIECT,

Arh. Isa Lucian