

PRIMĂRIA COMUNEI OZUN

**Actualizare Plan Urbanistic General și
Regulamentul Local de Urbanism al Comunei
Ozun, Județul Covasna**



PROIECTANT GENERAL: S.C. URBAN TEAM S.R.L. BUCUREȘTI

iulie 2014



S.C. URBAN TEAM S.R.L.

Bulevardul Ion Mihalache nr.150, bl. 7, sc A, et 1, ap 8, sector 1 cod poștal 011207 București
Str. Dristorului nr.108-110, bl.16ABC, sc.C, et.1, ap.103 sector 3 cod poștal 031542 București

Tel/Fax: 021 648 68 70 email: office@urbanteam.ro web: www.urbanteam.ro

conturi: RO83INGB0000999900902196 ING Bank - Office Dristor
RO86TREZ7015069XXX007382 Trezoreria Sector 1



PLAN URBANISTIC GENERAL

C O M U N A O Z U N

BENEFICIAR: **PRIMĂRIA COMUNA OZUN**

PROIECTANT: **S.C. URBAN TEAM S.R.L.**

ȘEF PROIECT: **urb. DANA APOSTOL**

DATA: **iulie 2014**



**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT
PLAN URBANISTIC GENERAL
ORAȘUL OZUN, JUDEȚUL COVASNA**

CUPRINS:

I - PRESCRIPTII GENERALE

1. DOMENIU DE APLICARE
2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII
3. CONDIȚII DE APLICARE
4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

5. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT
6. REGULI REFERITOARE LA AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR
7. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ
8. OBSERVAȚII

III - PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

ZONE CONSTRUITE PROTEJATE: Cp, L1p și G2p

M – ZONA MIXTĂ

Is - ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE

St – ZONĂ DE ACTIVITĂȚI SPORTIVE, LOISIR ȘI AGREMENT

L – ZONA DE LOCUIRE: L1, L1p, L2, L3

A – ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE: A1, A1a și A2

V – ZONA SPAȚIILOR VERZI: V1a, V1b, V2 și V3

C – ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE: C1 și C2

G – ZONA DE GOSPODARIE COMUNALĂ: G1, G2 și G2p



I - PRESCRIPTII GENERALE

1. DOMENIU DE APLICARE

1.1 Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele teritoriului administrativ al comunei Ozun.

1.2 Regulamentul local de urbanism pentru întreaga unitate administrativ-teritorială, aferent Planului urbanistic general, cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite în baza unui studiu de specialitate.

1.3 Prevederile regulamentelor locale de urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zone și subzone ale acesteia.

1.4 Avizarea sau aprobarea unor documentații de urbanism ale căror prevederi referitoare la amplasament, funcțiune, volumetrie și aspectul arhitectural, materialele utilizate, învelitoare, paletă cromatică încalcă, după caz, Codul civil, legislația specifică privind dreptul de proprietate, sănătatea și siguranța populației, mediul, protecția patrimoniului de orice natură sau protecția peisajului este interzisă.

2. CORELARI CU ALTE DOCUMENTAȚII

2.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului Local al Comunei Ozun

2.2. Totodată, prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimare în configurația cadrului construit actual al localității și care își păstrează și în prezent valabilitatea.



3. CONDIȚII DE APLICARE

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

3.2. Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale.

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

3.3. Planurile urbanistice zonale și cele de detaliu aprobate la momentul intrării în vigoare al noului PUG își vor păstra reglementările propuse, dacă acestea nu și-au depășit termenul de valabilitate înscris (dacă este cazul).

4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI.

4.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în condițiile legislației în vigoare.

4.2. Elaborarea de planuri urbanistice zonale este obligatorie pentru:

- a) zonele centrale ale localităților;
- b) zonele construite protejate și de protecție a monumentelor;
- c) zonelor de agrement și turism;
- d) zonelor/parcurilor industriale, tehnologice și zonelor de servicii;
- e) parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele;
- f) infrastructurii de transport;
- g) zonelor supuse restructurării sau regenerării urbane;
- h) altor zone stabilite de autoritățile publice locale din localități, potrivit legii.

Prevederile alineatului de mai sus nu se aplică în situația în care planurile urbanistice generale reglementează condițiile de autorizare a investițiilor din zonele menționate, cu excepția zonelor construite protejate.



II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Intravilanul și terenurile agricole

5.1 Construcțiile se amplasează de regulă în intravilanul localităților, în cazuri excepționale pot fi amplasate în extravilan.

5.2 Este interzisă amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I-a și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, pășuni și fânețe, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice.

5.3 Se exceptează de la prevederile alineatului precedent construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă. Rețelele tehnico-edilitare se vor amplasa grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație.

5.4 În zonele de extindere a intravilanului în care există amenajări și lucrări de îmbunătățiri funciare, Planurile urbanistice zonale se vor aproba cu condiția obținerii în prealabil a avizului Administrației Naționale a Îmbunătățirilor Funciare R.A. - Unitatea de Administrare Covasna.

5.5 Pentru terenul trecut în intravilan în baza prevederilor Planului urbanistic general nu este necesară scoaterea din circuitul agricol.

Zone protejate naturale

5.6 Pe teritoriul administrativ al comunei Ozun a fost identificat un sit de importanță comunitară - ROSCI0111 - Mestecănișul de la Reci - Bălțile de la Ozun și Sântionlunca.

5.7 Propunerile planului urbanistic au evitat extinderea intravilanului în aria naturală protejată. De asemenea, zonele neconstruite situate în intravilanul existent și interiorul unei arii naturale au fost propuse spre a fi scoase din intravilan.



5.8 Construirea în interiorul acestor arii naturale se va face în conformitate cu prevederile legislației în vigoare ale Planului de Management al ariei protejate și ale Regulamentului Sitului de Importanță Comunitară ROSCI0111 Mestecănișul de la Reci.

5.9 În conformitate cu prevederile Legii Apelor 107/1996 și cu prevederile RGU privind evitarea amplasării construcțiilor în zonele inundabile se instituie fâșii de protecție în lungul cursurilor de apă, cu rol de protejare a vegetației malurilor și a lucrărilor de pe malurile râurilor și de asigurare a accesului la albiile minore.

5.10 Este interzisă includerea pădurilor în intravilan. În conformitate cu prevederile Codului Silvic al României sunt considerate păduri, și sunt incluse în fondul forestier național terenurile cu o suprafață de cel puțin 0,25 ha, acoperite cu arbori, aceștia trebuie să atingă o înălțime minimă de 5 m la maturitate în condiții normale de vegetație.

Zone construite protejate

5.11 Prin prezentul PUG au fost identificate câteva areale care păstrează încă caracteristici specifice modului de viață din această comunitate. Astfel în aceste zone cu valoare se vor păstra caracteristicile arhitecturii tradiționale, iar noile construcții se vor realiza astfel încât să nu creeze o notă discordantă cu aceasta.

5.12 Pe teritoriul UAT Ozun au fost identificate conform Listei Monumentelor Istorice (2010) un număr de 22 monumente și ansambluri istorice, din care 11 de importanță națională (clasa A). De asemenea, conform Registrul Arheologic Roman pe teritoriul UAT Ozun există un număr de 29 situri arheologice.

5.13 Vor trebui menținute și îmbunătățite funcțional și estetic spațiile publice existente care mai păstrează caracteristicile specifice satelor din zona Sepsii, în special satul Bicfalău (propus a se studia posibilitatea clasării ca sit UNESCO), dar și porțiuni importante din satele Ozun, Lisnău, Măgheruș unde pe lângă un fond construit valoros întâlnim și elemente de peisaj natural deosebite. De asemenea, se vor adopta măsuri pentru protecția țesutului rural tradițional, cât și a peisajului cultural reprezentat de conacele cu amplasamentele lor naturale, precum și cursurile de apă. Se vor lua măsuri și pentru prezervarea perspectivelor către conace.

5.14 Până la aprobarea Planurilor Urbanistice Zonale pentru Zone Construite



Protejate autorizarea lucrărilor de construcții se va face conform prezentului regulament, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice (după caz).

5.15 Intervențiile asupra clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică, ambientală sau memorială, chiar dacă acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai dacă acestea nu afectează valoarea identificată.

Zone expuse la riscuri naturale și tehnologice

5.16 Zonele de risc natural au fost marcate pe planșele de reglementări având la bază studiul de fundamentare - Studiul geotehnic aferent PUG comuna Ozun întocmit de S.C. Rockware Utilities S.R.L. Acest studiu a stabilit condițiile de construibilitate pe baza zonării geotehnice suprapunând elementele cadrului natural cu fenomenele de risc natural și antropic identificate pe teritoriul comunei.

5.17 În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțeleg: alunecările de teren, nisipurile mișcătoare, terenurile mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a Consiliului Județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

5.18 Se va respecta zona de protecție pentru cursurile de apă impusă de Apele Române. Se vor executa lucrări de drenaj pentru zonele cu drenaj insuficient.

5.19 Pentru zonele cu probabilitate medie — mare și mare de instabilitate, pentru a preveni fenomenele de risc ce apar la amplasarea construcțiilor se vor avea în vedere următoarele recomandări:

- amplasarea construcțiilor se va face pe baza studiilor geotehnice ce vor cuprinde calculul stabilității versantului la încărcările suplimentare create de construcții;
- se vor proiecta construcții ușoare;
- nu se vor executa excavații de anvergură pe versant (șanțuri adânci, platforme, taluze verticale, umpluturi etc.);
- se vor executa numai săpături locale pentru fundații izolate sau ziduri de sprijin care vor fi betonate imediat ce s-a terminat săpătura;
- se vor lua măsuri pentru a preîntâmpina pătrunderea apei în săpătură;
- se vor dirija apele din precipitații prin rigole bine dimensionate și dirijate astfel încât să nu producă eroziuni;
- se vor planta arbori la o distanță corespunzătoare față de construcțiile ce



urmează a se executa.

5.20 Pentru zonele afectate de prăbușiri ale malurilor datorită eroziunii exercitate de viituri în timpul precipitațiilor excepționale se recomandă amenajarea văilor cu praguri de fund și apărări de mal.

5.21 Este interzisă amplasarea de construcții, chiar temporare, în zonele de risc natural (alunecări, eroziuni, inundații, scurgeri de torenți, etc.), cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au ca scop înlăturarea riscului respectiv.

5.22 Pentru zonele din intravilan marcate pe planșa de reglementări ca prezentând posibile riscuri naturale, se instituie interdicție temporară de construire până la finalizarea hărților de risc. În funcție de concluziile studiilor de specialitate, se poate păstra interdicția de construire, caz în care se vor autoriza exclusiv lucrări în vederea prevenirii producerii dezastrelor și pe bază de Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii. În mod obligatoriu aceste documentații vor fi avizate de către Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Mihai Viteazul" al județului Covasna.

5.23 Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

5.24 În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

5.25 În zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă autorizarea realizării construcțiilor, altele decât cele aferente lucrărilor de infrastructură.

6. REGULI REFERITOARE LA AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR

6.1 Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 3 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Terenul afectat de o operațiune de parcelare cuprinde părți comune (străzi, spații publice, rețele tehnico-edilitare) și loturi – părți private aparținând unor proprietari diferiți. În cazul parcelărilor se recomandă ca, deținătorii terenurilor cuprinse în această operațiune să cedeze în beneficiul public suprafețe de teren necesare realizării



obiectivelor de utilitate publică. Aceste schimburi necesare viabilizării terenurilor vor crește valoarea acestora și vor asigura posibilitatea unor dezvoltări funcționale durabile.

În cazul unei parcele provenite din dezmembrarea unei parcele mai mari, valorile maxime ale indicilor urbanistici (POT, CUT) se vor raporta la parcela inițială, înainte de dezmembrare.

Se recomandă ca valorile maxime ale indicilor urbanistici (POT, CUT) să nu fie atinși în mod simultan.

În zonele cu parcelări existente, executate în timp cu respectarea altor prevederi privind suprafețele și dimensiunile minime ale parcelelor, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea ordonanței anterioare, precum și a normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

Operațiunile de parcelare se vor realiza numai în baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii.

6.2 Asigurarea compatibilității funcțiunilor și conformării volumetrice

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

În prezentul regulament au fost detaliate utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise pentru fiecare zonă, subzonă funcțională, respectiv unitățile teritoriale de referință.

Pentru parcelele pe care există la momentul aprobării prezentului PUG, utilizări care creează incompatibilități funcționale, nu vor fi admise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.

Conformarea volumetrică rezultă din aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici (POT, CUT, RH) stabiliți pentru fiecare unitate teritorială de referință corelați cu indicii zonei în care se amplasează construcția. Acest principiu se aplică pentru conservarea specificului țesutului tradițional cât și pentru crearea unor zone noi omogene din punct de vedere volumetric.

Orice derogări în ceea ce privesc utilizările admise, volumetriile și indicii urbanistici se pot face conform legislației în vigoare, prin realizarea unor Planuri



urbanistice zonale sau de detaliu.

În cazul realizării de noi construcții precedate de desființarea construcțiilor existente se va impune respectarea pentru noile construcții a indicilor stabiliți prin prezentul Regulament.

6.3 Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, stabilit în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Pentru autorizarea construcțiilor situate în zone expuse riscurilor naturale, regimul de înălțime va fi stabilit prin studii geotehnice însă fără a depăși regimul maxim de înălțime stabilit prin prezentul regulament pentru zona în care se încadrează noua construcție.

Nu se admite realizarea de noi construcții care să afecteze prin regimul de înălțime perspectivele valoroase spre clădirile cu valoare de patrimoniu sau spre elementele valoroase din punct de vedere natural.

6.4 Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor

Pentru autorizarea executării construcțiilor în intravilanul localității este obligatorie asigurarea dotărilor tehnico-edilitare minime și anume alimentarea cu energie electrică;

În intravilanul localității se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu respectarea normelor sanitare în vigoare. De asemenea, noile construcții se vor brânșa la rețelele de utilități care vor fi realizate în zonă. Se admite și alimentarea cu apă potabilă din cișmele stradale.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă/spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate astfel încât să permită colectarea selectivă a acestora.

Gestiunea deșeurilor animaliere se va face cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitară în vigoare, în special O.G. nr.47.08.2005 privind reglementările de neutralizare a deșeurilor de origine animală, modificată prin Legea nr.73/2006 și O.G. nr.14/2010. Depozitarea deșeurilor de proveniență



animală se va face în unități specializate autorizate și aprobate sanitar-veterinar și de mediu în condițiile legii. Distanța de protecție față de corpul depozitului trebuie să fie de cel puțin 1.000 m pentru depozitele de deșeuri nepericuloase și periculoase; construcțiile individuale vor fi luate în considerare separat. Consiliile locale au obligația de a-și asigura contractual serviciile unei unități de ecarisare autorizate conform legislației în vigoare.

6.5 Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul urbanistic general.

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

Rețelele existente precum și cele propuse a se construi se vor amplasa în subteran.

6.6 Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

Amplasarea clădirilor față de aliniament este detaliată în prezentul regulament, pentru fiecare unitate teritorială de referință, în parte, ținând cont de categoria drumului, caracteristicile țesutului urban și funcțiunea zonei.

Modificarea retragerilor construcțiilor față de aliniament se face în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

6.7 Amplasarea în interiorul parcelei

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Sunt permise derogări de la retragerile minime stabilite prin prezentul regulament cu condiția respectării distanțelor minime necesare intervențiilor în caz



de incendiu și în conformitate cu prevederile legislației în vigoare. Diminuarea acestor retrageri minime se va face doar cu acceptul Inspectoratului pentru Situații de Urgență "Mihai Viteazul" al județului Covasna.

6.8 Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creșterii suprafeței de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Este interzisă eliminarea vegetației înalte mature și care nu constituie un risc pentru locuitori. Prin arbori maturi se înțeleg arborii cu peste 5,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

Speciile recomandate sunt cele autohtone cu o valoare mare ecologică și cu o bună adaptabilitate la condițiile de mediu locale.

Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național a județului Covasna.

Se recomandă ca în cazul realizării noilor străzi precum și în cazul reabilitării celor existente să se prevadă realizarea unor aliniamente vegetale.

Este interzisă diminuarea suprafeței spațiilor verzi accesibile publicului. Spațiile verzi existente se mențin, se conserva se restaurează, sau se reamenajează ca spații verzi publice. Acestea vor face obiectul unor proiecte de amenajare peisagistică.

6.9 Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine reglementărilor prezentul regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului



public.

Noile construcții se vor înscrie în specificul zonei sau vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului. În acest scop se vor avea în vedere următoarele aspecte:

- Conformarea construcției,
- Materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare,
- Culorile ansamblului și ale detaliilor,
- Conformarea fațadelor și amplasarea golurilor.

În zonele cu valoare ambientală (țesut rural tradițional existent) este obligatoriu a se păstra caracteristicile cadrului construit specific.

6.10 Împrejmuiri

Împrejmuirile se vor realiza conform reglementărilor stabilite pentru fiecare unitate teritorială de referință.

În vederea conservării caracterului specific acestei zone se recomandă realizarea unor împrejmuiri tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor.

Porțile situate pe aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

6.11 Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

6.12 Accese pietonale și piste pentru bicicliști

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.



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

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

În momentul reabilitării drumurilor și străzilor se recomandă a se rezerva spații necesare realizării pistelor de bicicliști (dacă profilul străzii permite acest lucru).

6.13 Parcaje

În funcție de destinația, de capacitatea construcției și în conformitate cu legislația și normativele în vigoare se va stabili numărul minim de locuri de parcare care trebuie realizate. Pentru ușurința folosirii s-a folosit acronimul SCD – suprafață construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor).

Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje

Construcții administrative

- un loc de parcare la 60 mp. din SCD, la care se va adăuga câte un loc de parcare la fiecare 150 mp din SCD.

Construcții comerciale

- un loc de parcare la 200 mp din SCD pentru unitățile de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp din SCD pentru unitățile de 400-600 mp;
- Unitățile de alimentație publică vor asigura pentru clienți câte un loc de parcare la 5 locuri la masă și pentru personal câte un loc de parcare la 5 angajați.

Construcții de cult – se va amenaja minim un loc de parcare la 30 - 40 de locuri

Construcții de cultură

- Expoziții, muzee, târguri - se va asigura un loc de parcare la 50 mp suprafață de expunere.

Celelalte funcțiuni: se va asigura un loc de parcare la 10 – 20 de locuri în sală.



Construcții de învățământ

- 1 loc de parcare la 3 cadre didactice,

Construcții de sănătate

- un loc de parcare la 5 persoane angajate și câte un loc de parcare la fiecare 100 mp. SCD

Construcții sportive

- Stadioane, patinoare un loc de parcare la 30 de persoane
- Sali de sport, complexuri sportive câte un loc de parcare la 5 – 20 de locuri

Construcții și amenajări de agrement

- un loc de parcare pentru 10 – 30 de persoane

Construcții de turism

- se va asigura un loc de parcare la 5 locuri de cazare, la care se va mai adăuga câte un loc de parcare la 7 camere de cazare

Construcții de locuințe unifamiliale

- Minim 1 loc de parcare la o locuință unifamilială cu lot propriu, dacă suprafața construită desfășurată a locuinței depășește 100 mp. se va mai adăuga încă un loc de parcare.

Construcții de locuințe multifamiliale

- Minim 1 loc de parcare la fiecare apartament, dacă suprafața construită desfășurată a apartamentului depășește 100 mp se va mai adăuga încă un loc de parcare.

Funcțiuni industriale și agricole

- pentru activitățile desfășurate pe o suprafață cuprinsă între 10-100mp se va asigura un loc de parcare la 50 mp. din SCD
- pentru activitățile desfășurate pe o suprafață cuprinsă între 100-1000 mp se va asigura un loc de parcare la 150 mp. din SCD
- pentru activitățile desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000 mp se va asigura un loc de parcare la 200 mp. din SCD
- activități de depozitare - se va asigura câte un loc de parcare la 300 mp suprafață de depozitare
- În toate situațiile numărul de parări se va corela cu numărul salariaților, asigurându-se un loc de parcare la 5 salariați
- Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a



activității respective

Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, gospodăriei comunale

- se va asigura câte un loc de parcare la fiecare 150 mp. din SCD.

6.14 Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit și din locuințele învecinate. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alineatul de mai sus.

Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 a Regulamentului General de Urbanism.

Fac excepție de la prevederile alineatului anterior monumentele istorice și construcțiile dispuse în zonele construite cu valoare ambientală sau a căror orientare este determinată de specificității culturale și istorice de amplasare și de configurare.

6.15 Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenurile care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul urbanistic general, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică

6.16 Amplasarea față de drumuri publice

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

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



a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate la alineatul de mai sus, este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta profilele stabilite prin PUG, dacă între timp nu au fost realizate alte documentații tehnice care să le detalieze mai mult.

6.17 Norme de protecție sanitară

Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanța de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.

Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus - menționate se asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

Conform art. 4. din Ordinul 119/02.2014 - la stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico - edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a



gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bățut covoare;

b) spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;

c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.

Între unitățile industriale, obiectivele sau activitățile care poluează factorii de mediu sau produc zgomot și vibrații și teritoriile protejate învecinate se asigură zone de protecție sanitară.

Nocivitățile fizice (zgomot, vibrații, radiații ionizante și neionizante), substanțele poluante și alte nocivități din aerul, apa și solul zonelor locuite nu vor putea depăși limitele maxime admisibile din standardele în vigoare.

Îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.

Este interzisă răspândirea neorganizată, direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane ș.a.) sau în bazinele naturale de apă, a apelor uzate menajere, fecaloid - menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.

Îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid - menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință; instalațiile se întrețin în buna stare de funcționare; vidanjul se va descărca în cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.



Zona de protecție sanitară - terenul din jurul obiectivului, unde este interzisă orice folosință sau activitate care, în contact cu factorii externi, ar putea conduce la poluarea/contaminarea factorilor de mediu cu repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului; pentru sursele de ape subterane utilizate pentru alimentarea cu apă potabilă a localităților și a operatorilor economici se aplică definițiile pentru "zona de protecție sanitară cu regim sever", "zona de protecție sanitară cu regim de restricție" și "perimetru de protecție hidrogeologică", conform Hotărârii Guvernului nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică și Ordinului ministrului mediului și pădurilor nr. 1.278/2011 pentru aprobarea Instrucțiunilor privind delimitarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrului de protecție hidrogeologică;

Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care necesită folosirea de fertilizatori și pesticide și care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante pot fi vătămătoare pentru om sau animale.

Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva tuturor activităților poluatoare prin perimetre de protecție sanitară și prin controlul activităților poluante din teritoriul aferent, conform prevederilor legale în vigoare. Stabilirea perimetrelor de protecție sanitară se face individualizat pentru fiecare sursă, pe baza studiului de specialitate, în conformitate cu standardele în vigoare și cu legislația din domeniu în vigoare.

Sursele de apă de profunzime (izvoare captate sau foraje) trebuie să fie amplasate și construite pe terenuri nepoluante agricol sau industrial, să fie protejate contra șiroirilor de apă și împotriva inundațiilor.

Zona de extracție trebuie să fie protejată sanitar, în conformitate cu normele legale în vigoare, astfel încât să se prevină accesul public și al animalelor. De asemenea, zona trebuie să fie prevăzută cu pantă de scurgere pentru prevenirea bălțirii apei în sezoanele cu precipitații atmosferice.

Sursele de apă de suprafață trebuie să fie protejate de activitățile poluatoare, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânii



trebuie sa se facă la cel puțin 10 m de orice sursa posibila de poluare: latrina, grajd, cotețe, depozit de deșeuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd etc. Adâncimea stratului de apa folosit nu trebuie sa fie mai mica de 6 m. Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât sa prevină orice contaminare exterioara. Ei vor fi construiți din material rezistent si impermeabil: ciment, cărămidă sau piatra, tuburi din beton. În jurul fântânii trebuie sa existe o zona de protecție de 1,5 m, amenajata în panta, cimentata sau pavata, impermeabilizata contra infiltrațiilor si împrejmuita pentru prevenirea accesului animalelor.

În gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apa curenta si canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult 6 capete în total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) si cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiata locuința învecinata si se exploatează astfel încât sa nu producă poluarea mediului si risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate.

În gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apa curenta si canalizare, adăposturile de animale de cel mult doua capete cabaline, 5 capete bovine, 15 ovine sau caprine, 5 capete porcine si cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiata locuința învecinata si se exploatează astfel încât sa nu producă poluarea mediului si risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate.

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

Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistica a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitata pe limite cadastrale, caracterizata prin omogenitate funcționala si morfologica din punct de vedere urbanistic si arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistica omogena. UTR se delimitează, după caz, in funcție de relief si peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorica unitara într-o anumita perioada, sistem parcellar si mod de construire omogen, folosințe de aceeași natura a terenurilor si construcțiilor, regim



juridic al imobilelor similar.

Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

Cp – zona centrală situată în interiorul zonei construite protejate

L1p – subzona locuințelor situate în interiorul zonei construite protejate

G2p – subzona cimitirelor situate în interiorul zonei construite protejate

M – ZONA MIXTĂ

M – zona mixtă (servicii, mică industrie, depozite)

Is - ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE

S – ZONĂ DE ACTIVITATI SPORTIVE, LOISIR ȘI AGREMENT

St – zona dotări turistice și servicii complementare

L - ZONA DE LOCUIT

L1 – subzona de locuințe individuale (cu maximum P+1+M niveluri) situate în zone constituite;

L1p – subzona locuințelor situate în interiorul zonei construite protejate

L2 – subzona de locuințe individuale (cu maximum P+1+M niveluri) situate în noile extinderi sau enclave neconstruite din intravilanul existent;

L3 – subzona de locuințe colective medii cu maximum P+4 niveluri;

A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

A1 – subzona activități agrozootehnice

A1a – subzona activități agrozootehnice în care se interzice creșterea animalelor

A2 – subzona activități industriale și depozitare

V - ZONA SPAȚIILOR VERZI

V1a – subzona verde - spații publice plantate, agrement, loisir și activități sportive în aer liber



V1b – subzona verde - spații destinate activităților sportive în spații închise

V2 – pădure urbană

V3 – fâșie verde de protecție a apelor și a peisajului natural

C - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE

C1 – subzona căi rutiere

C2 – subzona căi ferate

G - ZONĂ DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

G1 - subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală

G2 - subzona cimitirelor

G2p – subzona cimitirelor situate în interiorul zonei construite protejate

8. OBSERVAȚII

8.1 Indicarea unităților teritoriale de referință este realizată în planșa de reglementări urbanistice (scara 1/5.000).

8.2 Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare.

8.3 În scopul evitării degradării spațiului public, autoritățile locale vor urmări:

- modul de amplasare a anexelor gospodărești în cazul locuințelor;
- modul de amplasare a depozitelor și a construcțiilor;
- să nu fie amplasate construcțiile cu fațada posterioară spre stradă;
- să nu fie folosite culori de parament și finisaje care să degradeze imaginea străzii și a spațiului public.



III – PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

ZONE CONSTRUITE PROTEJATE ȘI ZONE DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE

Unul dintre obiectivele principale al acestui regulament este acela de a proteja, conserva și valorifica într-un mod durabil valorile culturale reprezentate de țesutul tradițional cât și de peisajul specific, factori ce reprezintă un potențial important pentru dezvoltarea durabilă a localității. Regulamentul și strategia PUG-ului urmăresc pe de-o parte restaurarea monumentelor, protejarea cadrului acestora, cât și identificarea unor noi obiective atât culturale cât și naturale în vederea realizării unor trasee turistice axate pe valorificarea patrimoniului cultural și natural specific comunei Ozun. Totodată prezentul regulament va asigura păstrarea imaginii și a elementelor valoroase specifice satului Bicfalău, până la întocmirea Planului Urbanistic pentru Zone Construite Protejate și a documentației pentru clasarea ca sit Unesco.

Principalele măsuri prioritare de intervenție:

- propuneri pentru evaluare în vederea clasării și înscrierea în Lista Monumentelor Istorice a clădirilor de locuit cu specific arhitectural dintr-o perioadă istorică (conace/curii) și a clădirilor cu arhitectură tradițională a gospodăriilor tradiționale din localitățile ce aparțin comunei Ozun (conf. Listei de propuneri);
- obligativitatea conservării perspectivelor către elementele definitorii ale siluetei localității - perspectivele către biserici sau către elementele naturale pe care sunt acestea amplasate (ex. satul Bicfalău și satul Măgheruș), de la nivelul elementelor naturale către localitate (ex. satul Ozun - malul Râului Negru, satul Bicfalău de pe pantele dealurilor către localitate, satul Lisnău – Vale, în lungul drumului de acces)
- măsură obligatorie pentru păstrarea caracterului așezării și pentru conservarea peisajului natural și antropic valoros al localității;
- obligativitatea păstrării regimului de înălțime caracteristic clădirilor / fronturilor de construcții tradiționale, a volumetriei tradiționale și a amplasării clădirilor în consens cu amplasarea tradițională pe parcelă (atât a clădirilor principale cât și a anexelor gospodărești specifice zonei - șură, cuptor);
- intervențiile asupra clădirilor cu arhitectură valoroasă (atât asupra volumetriei cât și la fațade, porți, garduri, etc.) vor păstra sau după caz se va reveni prin



aceste intervenții la arhitectura originală, la refacerea elementelor de arhitectură ce caracterizează zona dar și la finisajul fațadelor cu materiale tradiționale sau similare ca și compoziție;

- încurajarea dezvoltării meșteșugurilor tradiționale legate de realizarea construcțiilor și elementelor de decor tradiționale (lemn, metal, ceramică, tencuieli, etc);
- arhitectura clădirilor noi/insertii de arhitectură, va respecta caracterul arhitectural al frontului străzii, înscriindu-se în scara definită de fondul construit existent (impunându-se ilustrări de arhitectură care să prezinte întregul front construit cât și perspectivele în lungul străzii, în vederea eliberării Autorizației de construire, în conformitate cu avizul Ministerului Culturii) - fiind necesară și o analiză a contextului urbanistic și a modului în care aceste insertii pot influența imaginea de valoare a întregii localități (ex. materialele învelitorilor refăcute să respecte cromatică și materialul tradițional existent);
- includerea unor elemente de arhitectură nouă, modernă, va respecta și va folosi cu precădere materialele caracteristice zonei, aceste construcții urmând a se amplasa în zone desemnate aflate în afara Zonelor Construite Protejate, pentru a nu afecta calitatea istorică, tradițională a localității - existând posibilitatea ca prin păstrarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural, autoritățile locale să poată elabora și înainta documentația în vederea înscrierii în Lista patrimoniului mondial UNESCO a satului Bicfalău/Bikfalva).

În urma analizei fondului construit și a țesutului urban, realizată prin studiul istoric s-a observat că pe lângă monumentele clasate mai există o serie de clădiri, spații publice și private sau monumente de for public/memorale ce prezintă valoare istorică, arhitecturală și ambientală locală, ele urmând a fi propuse pentru evaluare în vederea clasării și includerii lor în Lista Monumentelor Istorice, pentru categoria de valoare atât grupa A – monumente reprezentative pentru patrimoniul național și internațional (ex. curiile/conacele din satul Bicfalău, biserica reformată din satul Măgheruș) și grupa B – monumente istorice reprezentative pentru patrimoniul cultural local (ex. case tradiționale, anexe gospodărești, porți din satul Bicfalău, Măgheruș, Ozun, Sântionlunca). Elementele spațiului public vor fi propuse spre includere ca elemente cu valoare de sit rural (ex. Bicfalău) sau ansamblu (ex. Măgheruș), la acestea adăugându-se monumente de for public (ex. Ozun).



Elementele care necesită protecție sunt clădiri reprezentative/emblematică pentru locuirea nobiliară din zonă (conace/curii) fondul tradițional construit (clădiri de locuit și anexe gospodărești) cât și structura istorică a țesutului urban, la care se adaugă peisajul cultural reprezentat de fronturile caselor tradiționale în amplasamentul lor natural (pădurile de fag, pantele colinelor piemontane) sau cursurile de apa (pâraie, Râul Negru) care au determinat amplasarea și configurarea localității.

Conform **Studiului Valorilor de patrimoniu – sat Bicfalău** și a **Studiului Istoric General aferent PUG comuna Ozun** au fost propuse pentru evaluare în vederea clasării și includerii lor în Lista Monumentelor Istorice, pentru categoriile de valoare **A** – monumente reprezentative pentru patrimoniul național și internațional (ex. Curii/conace din satul Bicfalău, biserica reformată din satul Măgheruș) și grupa **B** – monumente istorice reprezentative pentru patrimoniul cultural local (ex. case tradiționale, anexe gospodărești, porți din satul Bicfalău, Măgheruș, Ozun, Sântionlunca). Astfel au fost propuse următoarele:

Satul Bicfalău - CONACE/CURII

Str. Nagy: nr.16 (Páll-Gergely), nr.21 (Bikfalvi), nr.36 (Fejes-Jancsó) + grâнар + poartă, nr.57 (Török)

Str. Poștei: nr.150 (Kóman) + grâнар + poartă

Str. Templom: nr.173 (Páll-Parohia reformată), nr.203 (Zsigmond) + poarta, nr.209 (Zátyi)

Str.Gát: nr.212 (Simonyi), nr.222 (Böjte-Cseke), nr.224 (Fejes-Abrahám) + poarta

Satul Bicfalău - CASE CU TIPOLOGIE DE CONAC (CURIE) ȘI CASE TRADIȚIONALE

Str. Nagy: nr. 28 (+ gospodărie + poartă), nr. 46 (Harkó), nr.47 (Zoltany), nr.49, nr.60, nr.67 (+ gospodăria), nr.69

Str. Gát: nr.227 (Molnar)+gospodăria, nr.228, nr.229 (Pál József), nr.238;

Gospodărie: nr.237

Str. Poștei: nr.146

Str. Rövid: nr.194

Str. Rézalja: nr.268 ("casa învățătorului")

Satul Bicfalău - CLĂDIRI PUBLICE



Clădire Poșta – str. Nagy nr.56

Clădire Școală – str. Nagy nr.34

Satul Bicfalău - ELEMENTE/COMPONENTE ARTISTICE

Poarta secuiască stâlpi zidărie/piatră, foi lemn nr.104, nr.126, 237

Elemente prispa lemn, decorații fațadă, nr.72

Satul Bicfalău - MONUMENTE FUNERARE/MEMORIALE

Cimitirul bisericii reformatate/pietre funerare, str. Templom nr.177

Satul Ozun - CONACE/CURII

Conacul Gidófalvi (1828)

Casa Serbán (1899)

Casa Györbiró (1826)

Casa Tarcsi (1826)

Casa Dankó(1835)

Primăria (1896)

Satul Lisnău - CONACE/CURII

Conac Bedö Tivadar

Satul Magheruș - CLĂDIRI DE CULT

Biserica reformată (1725)

Casa parohială a parohiei reformatate

Satul Magheruș - CLĂDIRI TRADIȚIONALE

Casă tradițională-muzeu

Casa de cultură

Casă

Satul Sântionlunca - CLĂDIRI DE CULT

Biserica unitariană (1818)

Satul Sântionlunca - CONACE/CURII

Casa Bucs-Gall (arh. Kos Karoly)

Conac Szentivanyi

Conac Apor-Henter

Protecția elementelor construite și urbane este asigurată prin statutul de sit



arheologic, ansamblu sau monument al diverselor obiective cu valoare istorică înscrise în LMI 2010 acestea fiind însă într-un număr mai mic, este necesar a fi completate prin propunerea de clasare a altor obiective și înscrierea lor în LMI sau protecția prin înscrierea într-un program dezvoltat la nivel local/județean, ca și elemente ce sunt definitorii pentru imaginea și istoria fiecărei localități, statutul juridic de obiectiv înscris în Lista Monumentelor Istorice asigurând o protejare adecvată.

Prin delimitarea Zonelor Construite Protejate în cadrul PUG comuna Ozun, se are în vedere păstrarea și punerea în valoare a contextului urban tradițional, a cadrului natural și construit, a imaginilor valoroase spre zona înaltă dar și dinspre partea superioară a localității către șesul din depresiunea Sf. Gheorghe.

Se vor putea proteja caracteristicile individuale ale imobilelor care contribuie cumulativ la conferirea identității și valorii particulare a patrimoniului local, structurarea rețelei stradale, a parcellarului, a fondului construit și a funcțiunilor urbane.

Prin Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent PUG se vor elabora reglementări în vederea menținerii caracteristicilor arhitectural-urbanistice și calităților morfo-stilistice ale ariei care a generat statutul de Zona Construită Protejată pentru fiecare localitate componentă a comunei Ozun care deține valori urbane și arhitecturale.

Criteriile definitorii pentru delimitarea UTR-urilor au fost date în primă etapă, de poziția monumentelor în cadrul unei zone care mai păstrează caracteristicile țesutului și ar trebui păstrate, sau poziționarea într-o zonă care și-a pierdut marea parte a acestor trăsături. Astfel pentru prima categorie au fost definite Zonele Construite Protejate ca fiind zone în care resursele culturale sunt materializate prin suprapunerea mai multor caracteristici relevante pentru evoluția organismului urban. Acestea se vor defini pentru localitățile care au valori de patrimoniu și un țesut urban necesar a fi protejate fiind identificate în satele Bicfalău (aproape întreg satul), Ozun și Măgheruș. Pentru Zona Centrală Construită Protejată, cât și pentru zona de locuințe din satul Bicfalău este necesar realizarea și aprobarea unui PUZCP, în vederea detalierii măsurilor de punere în valoare a fondului construit tradițional și a parcellarului istoric.

Conturarea Zonelor construite protejate ZCP s-a realizat prin stabilirea



criteriilor de definire (criterii de încadrare în categorii de valoare culturală) precum și a suprafeței comune de manifestare a acestora:

1. criteriul istoric (situri arheologice existente/reperate; clădiri din perioade istorice diferite; evenimente istorico-politico semnificative pentru localitate);
2. criteriul arhitectural-ambiental (elemente construite și ansambluri - stare fizică; funcțiuni/tipuri de activități specifice fondului construit; plastica compozițională a volumelor construite și a fațadelor);
3. criteriul urbanistic (funcțional și de vizibilitate) - (elemente constitutive ale țesutului urban – rețea stradală, parcelar, raport spațiu construit - spațiu liber; axe de compoziție, repere urbane; raport și tipologie a spațiului public-privat;
4. criteriu peisagistic (modul de percepere al localității din zona elementelor de peisaj natural, suprapunerea celor două imagini, cadru natural - cadru construit);

Astfel Unitățile Teritoriale de Referință (UTR) au fost determinate și delimitate de caracteristici comune prezente pe suprafața lor - parcelar, tramă stradală, aliniamente, tip de locuire și de ocupare a parcelei, elemente emblematice de patrimoniu cultural cu zona lor de protecție - pe baza suprapunerii unor planuri ce prezintă evoluția istorică a localității, pe baza datelor din planuri/cărți funciare, date culese din izvoare scrise, documente grafice și fotografice.

Pentru monumentele aflate într-o poziție singulară, sau amplasate în zone fără valoare arhitecturală / urbană din cadrul localității au fost propuse și delimitate zone de protecție ale monumentelor. Aceste Zone de Protecție ale Monumentelor sunt constituite din suprafața de teren în care acțiunea factorilor naturali și antropici poate avea un impact negativ direct asupra clădirilor monument istoric, conducând la:

- distrugerea bunurilor construite ce constituie elementul de patrimoniu
- degradarea peisajului înconjurător
- împiedicarea percepției bunului construit

Atât zona construită protejată, cât și zonele de protecție ale monumentelor au fost delimitate pe limite cadastrale, pe elemente recognoscibile în teren, în vederea unei aplicări efective adecvate a acestei prevederi.

Conturarea UTR – urilor a pornit de la delimitarea ZIR –urilor din cadrul



Studiului Istoric General de Fundamentare a Planului de Urbanism General al comunei Ozun, prin care au fost identificate un număr de 10 Zone istorice de referință.

Pentru asigurarea unei ușurințe în folosirea Regulamentului local de urbanism aferent PUG comuna Ozun s-a propus păstrarea limitei zonei construite protejate și a zonelor de protecție a monumentelor istorice stabilite prin studiul istoric.

Diferențierea față de Studiul istoric se face în ceea ce privește delimitarea ZIR-urilor, care în cazul Regulamentului local de Urbanism se axează mai mult pe **omogenitatea funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural** cât și pe **evoluția istorică dintr-o anumită perioadă**.

Astfel se propun următoarele:

- gruparea ZIR-urilor stabilite prin studiul istoric având la bază criteriul omogenității funcționale, păstrând însă caracteristicile parcellarului, modulul de ocupare al terenului și volumetria specifică fiecărei zone;
- Astfel în urma acestei grupări s-a decis păstrarea Zonei Construite Protejate pentru satele Bicfalău (în totalitate) și parțial pentru satul Ozun (zona centrală), precum și instituirea Zonei de protecție pentru monumentele situate în satele Lisnău, Magheruș, parțial Ozun care va păstra delimitarea stabilită prin studiul istoric;
- instituirea unor zone de protecție a peisajului cultural determinat de Râul Negru pentru satele Ozun, Sântionlunca;

Cp – zona centrală situată în interiorul zonei construite protejate

L1p – zona locuințelor situate în interiorul zonei construite protejate

Pe lângă aceste zone construite protejate s-au mai instituit și zone de protecție pentru monumentele situate în poziții izolate sau aflate într-un țesut fără valoare istorică sau urbanistică importantă. Astfel aceste zone au fost determinate în satul Ozun (3 monumente), Lisnău (1 monument) și Sântionlunca (2 monumente) iar pentru Magheruș s-a considerat important de protejat țesutul caracteristic vernacular și arhitectura tradițională.

Caracteristici:

- porțiuni din țesutul urban cel mai vechi, al satelor comunei Ozun, și totodată cel mai bine păstrate;



- grupează cele mai numeroase monumente istorice sau construcții cu valoare arhitecturală, o parte dintre acestea fiind propuse spre evaluare în vederea clasării ca monumente;
- zone în care se păstrează imaginile specifice fiecărui sat formate din străzile care urcă către zona colinară (cu păduri de foioase) și care oferă de asemenea, perspective frumoase asupra satului și depresiunii Sf. Gheorghe - ce necesită a fi însă amenajate. Perspective valoroase se află în zona satelor Bicfalău, Lisnău-Vale, Magheruș atât din zonele înalte către sat cât și pe ulițele care duc fie către bisericile reformatе (Bicfalău, Magheruș) fie către elementele naturale (Bicfalău, Lisnău-Vale);
- grupează majoritatea spațiilor publice tradiționale a căror valoare trebuie menținută, îmbunătățită funcțional și estetic prin punerea în valoare a elementelor ce constituie caracterul specific al localității - străzi/ulițe, fundături (în special în Bicfalău sau Magheruș);

Imaginea urbană

Fronturile construite nu prezintă o structură compactă, sunt formate din clădiri de locuit tradiționale de dimensiuni medii și mici, amplasate liber pe parcelă, perpendicular pe stradă, având latura scurtă orientată spre stradă (uneori puțin retrase), legătura cu următoarea fațadă învecinată fiind realizată în general prin garduri de înălțime mică, din lemn sau din zidărie tencuită.

Clădirile de factură urbană, cu funcțiuni administrative, culturale (primărie, cămin cultural, școală, poșta) realizate la sfârșitul sec. XIX - începutul sec. XX au un volum construit mai important și o decorație a fațadelor cu elemente de factură eclectică, acoperite cu șarpantă simplă în patru ape, fiind amplasate cu latura lungă pe aliniamentul străzii.

O categorie aparte de locuire, specifică zonei studiate sunt curiile/conace, reședințe nobiliare de mici dimensiuni, acestea alcătuind o tipologie reprezentativă prin forma lor în plan, volumetrie și caracterul arhitecturii.

Parcelele clădirilor de locuit tradiționale sunt de formă alungită (proporția curentă fiind de aproximativ 1/4 - 1/6 între frontul la stradă și adâncimea parcelei), zona centrală a insulelor formate din grupări de parcele fiind liberă, alcătuită din grădinile proprietatilor reprezentate de aceste parcele.

Parcelele dispuse la drumului principal din fiecare localitate au în general



aceeași tipologie de gospodărie, caracterizată prin divizarea funcțională a parcelei în:

- zona de locuit, clădirea principală (la stradă),
- zona anexelor (amplasate în continuarea casei: șopron, anexe păsări și animale, șură/grajd (amplasată perpendicular pe latura lungă a casei), ce separă curtea casei de zona de grădină/livadă.

Parcelele clădirilor cu funcțiune publică au frontul la stradă mult mai important (clădirile fiind amplasate cu latura lungă spre stradă) și proporția acestor parcele este aproape de pătrat (latura la stradă a parcelei este aproximativ egală cu adâncimea parcelei).

Atipice ca formă și suprafață sunt parcelele curiilor/conace, în funcție de amplasarea lor în cadrul localității acestea beneficiind de suprafețe de grădini/livezi mult mai mari decât media uzuală din cadrul fiecărei localități.

Împrejmuirile tradiționale din lemn se remarcă prin decorul geometric sau vegetal (motivul lalelei) care de multe ori sunt completate de stâlpi masivi din zidărie la porțile de intrare.

Spații, amenajări și perspective valoroase

Satele comunei Ozun mai păstrează câteva spații publice specifice zonei, a căror valoare trebuie menținută, îmbunătățită funcțional și estetic prin punerea în valoare a elementelor ce constituie caracterul specific al localității: străzi/ulițe, fundături (în special în Bicfalău sau Magheruș). Mai importante ar fi de amintit piațetele din satul Bicfalău aflate lângă cele două fântâni publice (str. Rövid și porțiunea str. Nagy), piața Kálvin, precum și partea estică a străzii Gát, care se intersectează cu pârâul Kurtapatak, de asemenea ar mai fi de amintit și parcul din centrul satului Ozun, care vor trebui puse în valoare prin restaurare adecvată și integrarea în parcursi turistice. O măsură obligatorie va fi păstarea și evidențierea imaginiiilor specifice fiecărui sat, imagini formate din străzile care urcă către zona colinară (cu păduri de foioase) și care oferă perspective frumoase asupra satului și depresiunii Sf.Gheorghe. Asemenea perspective valoroase se află în zona satelor Bicfalău, Lisnău-Vale, Magheruș atât din zonele înalte către sat, cât și pe ulițele care duc fie către bisericile reformate (Bicfalău, Magheruș) fie către elementele naturale (Bicfalău, Lisnău-Vale). Este necesar a fi păstrat traseul sinuos al ulițelor mici, înierbate. De asemenea, se vor lua măsuri pentru punerea în valoare și



deschiderea de noi perspective către cursurile de apă (Râul Negru, pâraiele din Bicfalău, Lisnău și Lisnău - Vale).

Totodată va trebui protejat și cimitirul reformat care cuprinde o serie de elemente peisagere valorase, cum ar fi pădurea de brazi și aleea de tei de pe platoul cimitirului.

Cp – ZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN INTERIORUL ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

Cuprinde zona dezvoltată în jurul parcului din satul Ozun, respectiv zona centrală desfășurată de-a lungul str. Nagy din satul Bicfalău. De regulă zona se compune dintr-un mix funcțional format din instituții și servicii publice situate în clădiri reprezentative și locuințe. Cele două zone grupează cele mai multe monumente și totodată o parte însemnată din clădirile reprezentative ale celor două sate.

Parcelarul zonei centrale din satul Ozun pare să provina dintr-un ocol ce a fost divizat progresiv, conține parcele ce nu mai respecta aceleași reguli, lățimea, adâncimea (implicit suprafața) și forma fiind foarte diverse. Spre deosebire de Ozun, parcelarul din zona centrală a satului Bicfalău este alcătuită din parcele înguste și lungi.

Modalități de intervenție:

- pentru Zona Construită Protejată din satul Bicfalău detalierea caracteristicilor și reglementărilor zonei se va realiza prin PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) în conformitate cu Ordinul MTCT nr. 562/2003;
- până la finalizarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construcții se va face în baza prezentului regulament, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice;
- intervențiile asupra imobilelor clasate ca monument istoric sau a celor propuse în vederea clasării ca monument sunt condiționate de obținerea unui aviz favorabil al Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice sau Ministerului Culturii (după caz), conform prevederilor Legii 422/2001 republicată;
- pentru monumentele istorice precum și pentru cele propuse spre protecție locală sau includerea în LMI, **se interzice extinderea pe verticală** (supraetajarea) **sau pe orizontală**, precum și modificarea modului de amplasare a



clădirilor față de aliniament, înălțimea clădirilor, retragerile față de limitele laterale sau a aspectului acestora;

- este interzisă desființarea parțială sau totală a unei clădiri, a unui corp de clădire, modificarea expresiei arhitecturale sau alterarea elementelor arhitecturale caracteristice imobilelor clasate ca monument istoric;
- la monumnetele istorice lucrările de reabilitare energetică se vor face pe baza unei autorizații de construire și a avizului Direcției de cultură sau a Ministerului Culturii (după caz). Dacă sunt admise lucrările de reabilitare termică nu vor modifica volumetria și imaginea clădirii și vor fi realizate cu materiale naturale. Se interzice izolarea termică la clădirile care au profilaturi pe fațade, ancadramente, decorații;
- intervențiile determinate de lucrările de restaurare parțială sau totală a monumentelor istorice, intervenții care afectează solul și subsolul (excavări, sondaje ș.a.), se fac în mod obligatoriu, numai cu condiția efectuării de cercetări arheologice preventive sau, după caz, cu diagnostic arheologic prealabil ori supraveghere arheologică a lucrărilor, în conformitate cu OG 43/2000 republicată;
- realizarea de noi construcții, precum și extinderea construcțiilor existente sau renovarea acestora se va face respectând prevederile prezentului regulament, cu condiția ca respectivele construcții sau parcele să nu se afle pe Lista Monumentelor Istorice, pe lista propunerilor de clasare sau să facă parte din lista imobilelor cu valoare arhitecturală;
- orice derogare de la prezentul regulament privind regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, utilizarea terenului, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului sau retragerile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei se poate face numai prin PUZ, la care se va obține și avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice, după caz al Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice;
- se interzic operațiunile de parcelare sau comasare. Parcelele se pot modifica doar în cazul, în care pe baza unor cercetări istorice, va apărea necesitatea restaurării formei și dimensiunilor originale.



SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Instituții publice și servicii de interes public (servicii ale administrației publice, unități educaționale, servicii profesionale, funcțiuni de cult și culturale, funcțiuni educaționale, funcțiuni de sănătate și asistență socială, unități cu destinație specială);

Funcțiuni comerciale (comerț alimentar și nealimentar), alimentație publică (cofetărie, cafenea, restaurant, bistro, bar, club ș.a.);

Funcțiuni turistice (pensiuni);

Clădiri de locuit precum și locuințe cu partiu special pentru profesii libere

Amenajări pietonale – piațete, scuaruri, spații verzi deschise publicului;

Mici activități manufacturiere;

Anexe gospodărești specifice;

În toate cazurile se va respecta scara clădirilor tradiționale situate în apropiere;

Se admite conversia funcțională totală a locuințelor sau a anexelor gospodărești cu condiția ca orice schimbare de destinație a clădirilor monument de arhitectură să se avizeze conform legii;

Se vor menține activitățile productive manufacturiere compatibile cu statutul zonei protejate și care sunt sau pot deveni atractive pentru dezvoltarea turismului cultural; activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de reconversie sau relocare a acestora;

Se recomandă utilizarea curților pentru funcțiuni atractive deschise publicului;

În cazul conversiei și extinderii clădirilor actuale, precum și în cazul reconstrucției unor clădiri fără valoare, vor fi dispuse la parterul clădirilor și, eventual, în curți, acele funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Orice intervenție asupra clădirilor, ansamblurilor sau spațiilor publice valoroase se va face cu avizul comisiilor de specialitate ale Ministerului Culturii sau ale Direcției Zonale de Cultură;

Realizarea unor goluri pentru intrări noi din stradă, a unor supraetajări sau



modernizări se va face pe baza unor studii de fronturi stradale avizate de către comisiile de specialitate în domeniul protejării monumentelor;

Se admit funcțiuni comerciale, turistice, de agrement și loisir, servicii profesionale și mici activități manufacturiere și de producție, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

Conversia caselor și anexelor gospodărești se va face cu funcțiuni compatibile zonei. În toate cazurile se vor păstra detaliile arhitecturale valoroase și dacă este cazul se va readuce casa la forma originală. De asemenea, este obligatorie păstrarea volumetriei existente, a unui regim mic de înălțime cu un singur nivel suprapran iar utilizarea spațiului podului ca și mansardă se va realiza în volumul inițial al șarpantei.

Lucrările de reabilitare termică vor trata clădirea în totalitate, sunt interzise lucrările de reabilitare termică limitate doar la o parte a clădirii, sau care să modifice aspectul inițial al clădirii, cu utilizarea unor materiale naturale (ex. fibre naturale). Nu se vor realiza la clădirile monument istoric, decât în condiții speciale, cu avizul Direcției de Cultură sau a Ministerului Culturii (după caz);

Anexele gospodărești vor respecta normele sanitare în vigoare (OMS 119/02.2014), este interzisă amplasarea acestora la frontul străzii;

Construcțiile aferente echipării tehnico-edilitare, precum și construcțiile distonante vor trebui mascate astfel încât să nu creeze un impact negativ asupra percepției clădirilor - monument sau a ansamblurilor urbane (volume, regim de înălțime, aspect exterior, amplasarea rețelelor pe fațade);

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitare en-gros;
- parcaje situate în construcții multietajate;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau



toxice;

- depozitări de materiale refolosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor;
- curățătorii chimice;
- stații de betoane;
- autobaze, stații de întreținere auto, spălătorii auto, stații de benzină;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- dispunerea de meshuri și panouri publicitare pe fațade;
- clădirile care nu respectă scara clădirilor existente în apropiere (ex. comerț cu suprafețe mari);

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

Se interzic operațiunile de modificare a parcellarului istoric, tradițional (comasări, reparcelări). Parcelele se pot modifica doar în cazul, în care pe baza unor cercetări istorice, va apărea necesitatea restaurării formei și dimensiunilor originale;

Se va respecta specificul tipului de parcelare din diferitele zone ale localităților studiate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va păstra retragerea caracteristică străzii, fiind obligatorie preluarea retragerii clădirilor învecinate.

Cp - satul Ozun pentru fronturile adiacente parcului din zona centrală, clădirile vor fi dispuse pe aliniament, excepție clădirile de cult, care pot fi retrase de la aliniament. Clădirile dispuse în continuarea acestei zone pe str. Gábor Áron vor fi retrase cu maxim 5,00 față de aliniament.

Cp - satul Bicfalău pentru strada Principală (Főutca) se va asigura o retragere de maxim 3,00 m față de aliniament, excepție clădirile de cult, care pot fi retrase mai mult.

Pentru parcelele mari din Ozun și Bicfalău, care adăpostesc conace se



acceptă amplasarea clădirilor retrase în mijlocul parcelei, dacă acesta era modul de amplasare al conacelor;

Dacă clădirile de pe parcelele vecine (stânga, dreapta) sunt dispuse pe aliniament, sau prezintă o retragere mai mare se va prelua retragerea respectivă.

Nu se vor admite console, balcoane sau portice care să depășească aliniamentul;

Construcțiile anexe inclusiv garajele se vor retrage față de aliniament;

Se recomandă ca dispunerea construcțiilor față de aliniament să fie perpendiculară sau oblică respectând specificul zonei.

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

Se va respecta modul de dispunere tradițional al clădirilor pe parcelă;

În general clădirile sunt amplasate pe una dintre limite laterale ale parcelei. Se întâlnesc următoarele tipologii de dispunere a clădirilor pe parcelă: izolat și cuplat (mai rar);

Clădirile se pot alipi de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);

Clădirile vor respecta față de limita posterioară distanțele specifice tipului de parcelare din diferitele zone ale localităților studiate.

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

Se va păstra situația existentă; dacă din necesități funcționale sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale clădirilor situate în planul secundar, acestea se vor efectua pe baza analizei impactului asupra construcției principale (expertize tehnice, ilustrări grafice-desfășurări de fațade, fotomontaje);

Corpurile nou construite, adăugate clădirilor existente, nu vor ascunde elemente de arhitectură veche, de interes arheologic sau estetic, înscrise în L.M.I. sau descoperite în timpul lucrărilor. Se va urmări dimpotrivă, punerea lor în valoare.

Clădirile noi vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea



cele mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită;

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

Pentru clădirile existente se vor conserva accesele actuale;

Se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spațiile comerciale și locuințe;

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități locomotorii sau cu dificultăți de deplasare;

Având în vedere importanța aspectului străzilor și ulițelor în preservarea imaginii tradiționale a satului Bicfalău se consideră relevante următoarele aspecte:

- strada va fi în continuare utilizată simultan de către pietoni, bicicliști și autoturisme, fără bordură sau trotuar
- se interzice modificarea profilelor actuale al străzilor, îndreptarea aliniamentelor, corectarea traseelor; ridicarea cotei părții carosabile;
- îmbrăcăminte de căi de circulație se va executa din materiale naturale (pavaje din piatră de râu cioplită, piatră de râuri sau pietriș etc.) - prin realizarea unor planuri de amenajare coordonate la nivelul întregii zone;

Se vor folosi forme geometrice simple, al căror apareiaj va pune în valoare traseele pietonale și se vor elimina îmbrăcămintele asfaltice sau suprafețele betonate existente.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.

Se va asigura numărul de parcaje conform articolului 6.13 Parcaje. Se poate aplica o reducere cu 50% a numărului locurilor de parcare doar pentru activitățile



admise, cu excepția locuirii.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Clădirile noi trebuie să se integreze în volumetria generală a zonei prin păstrarea regimului de înălțime existent și a specificului fronturilor construite. Se va prelua astfel înălțimea la cornișă cât și cea la coama acoperișului; clădirile nou propuse nu vor obtura prin regimul de înălțime perspectivele spre monumentele istorice;

În cazul monumentelor istorice, a celor propuse spre clasare ca monument istoric, precum și a clădirilor cu valoare ambientală se interzice modificarea înălțimilor de nivel originale și a volumului original;

Înălțimea maximă va fi de un singur nivel suprateran eventual se poate accepta o mansardă realizată în interiorul șarpantei existente **S + P + M (7,00m la cornișă)**;

Sunt exceptate de la aceste reguli, edificiile eclesiastice, cu condiția încadrării în specificul arhitectural al zonei (nu se admit construcții distonante sau agresive) și ca acestea să nu modifice parcellarul istoric, acolo unde se păstrează.

Se admite mansardarea clădirilor cu condiția respectării volumetriei inițiale a acoperișului și a prescripțiilor legate de aspectul exterior al clădirilor (acoperișuri, lucarne, etc.); Suprafața nivelului mansardat va reprezenta 60% din suprafața nivelului curent, se interzice realizarea de terase sau balcoane la nivelul mansardei;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se interzice:

- Imitarea stilurilor arhitecturale sau folosirea materialelor străine zonei
- Imitarea materialelor naturale (piatra, lemn), simulări de paramente
- Utilizarea tâmplăriei metalice sau din plastic (uși, ferestre și porți de intrare) cu excepția ușilor ferecate/uși și porți tradiționale, dovedite prin cercetare, la clădirile cu statut de monument sau care pot fi incluse în lista monumentelor
- Utilizarea neacoperită a materialelor care trebuie tencuite (cărămizi, plăci BCA, elemente de beton armat)
- Materiale de construcție cu caracter provizoriu (azbociment, materiale plastice etc.)



- Nu se admite închiderea pridvoarelor cu tâmplărie;

Reguli asupra clădirilor clasate ca monumente sau a celor propuse spre clasare sau cu valoare ambientală:

Intervențiile asupra imobilelor clasate ca monument istoric sunt condiționate de obținerea unui aviz favorabil al Ministerului Culturii sau al Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice, conform prevederilor Legii 422/2001 republicată;

Intervențiile asupra monumentelor se vor realiza în regim de restaurare, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

La clădirile monument sau propuse a fi trecute în lista monumentelor, restaurarea vizează consolidarea, punerea în valoare a construcției, restituirea formei și a aspectului inițial dacă au fost alterate prin modificări în timp (supraînălțări, străpungeri, blocări sau modificări de goluri, a fațadelor, a acoperișurilor, a decorațiilor, sau demolări etc.) dar și realizarea unor condiții normale de locuire și viață;

Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale;

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 și restaurarea lor dacă este cazul. Lucrarea va fi stopată până la stabilirea destinației elementelor;

Goluri, ferestre și uși:

La clădirile monument, precum și la cele propuse a intra în lista monumentelor istorice, golurile de uși, de ferestre și ale porților de intrare, vor fi aduse la formele și dimensiunile lor originare;

Refacerea tâmplăriei se va realiza identic cu cea existentă și din același material (lemn) în care a fost executată. În cazul în care a fost complet distrusă, refacerea se va executa după un model relevat pe o construcție de același tip și din aceeași epocă;

Elementele decorative ale fațadelor și porților, ancadramentele golurilor, decorațiile existente se vor păstra și restaura;

Obloanele tradiționale din lemn ce necesită a fi refăcute se vor executa tot din lemn, conform modelului original;



Se interzice folosirea geamurilor reflectorizante, metalizate etc.;

Ușile exterioare și porțile de acces se vor executa din lemn, respectând proporțiile, culorile și modelul original sau modele asemănătoare specifice epocii de construire a clădirii; lemnul va fi tratat sau vopsit;

Nu se admit uși/porti prefabricate sau alte stiluri nespecifice zonei și epocii de construire;

Se interzice amplasarea grilajelor de protecție ale golurilor, fixe sau mobile neconforme cu specificul clădirii;

Acoperișuri:

Acoperișurile își vor păstra în mod obligatoriu forma tradițională – șarpante din lemn, în patru sau două ape, putând avea pinionul tăiat spre strada principală și fronton trapezoidal. Se vor utiliza învelitori din țiglă ceramică de tip solzi, sau presate respectiv șindrilă din lemn; Coama acoperișurilor va fi perpendiculară pe aliniament;

Se va menține o cromatică unitară (nuanțe naturale ale materialului ceramic/țiglă) pentru a prezerva calitatea imaginii din perspectivele descendente dinspre zonele naturale învecinate, respectiv de pe DJ 103;

Se interzice înlocuirea lucarnelor existente cu unele noi netradiționale (utilizarea ferestrelor de mansardă fiind recomandată numai în zonele puțin vizibile la nivelul străzii sau din perspectivele descendente dinspre monumentele istorice);

Pentru părțile metalice ale acoperișului (elemente pentru scurgerea apelor pluviale) se recomandă folosirea tablei de cupru sau arămite. Dacă se folosește tablă zincată, aceasta va fi vopsită în tente închise de culoare;

Se vor reface coșurile de fum existente iar cele noi se vor realiza după modelele existente;

Pentru părțile metalice ale acoperișului (elemente pentru scurgerea apelor pluviale) se recomandă folosirea tablei de cupru sau arămite. Dacă se folosește tablă zincată, aceasta va fi vopsită în tente închise de culoare;

Alte elemente

Elementele din lemn ca: scări, galerii de legătură, balcoane, etc. vor fi protejate prin tratament ignifug, insecticid și fungicid iar culoarea va fi supusă aprobării specialiștilor; în cazul degradării acestor elemente, se vor realiza replici identice după modele existente;



Lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, balcoane, parapeteți metalici, decorații, etc.) iar cele noi se vor face respectând ca formă și dimensiuni pe cele existente/tradiționale sau specifice epocii de construire a clădirii. Se interzice confecționarea acestor elemente din metal strălucitor/inox;

Se acceptă doar publicitatea temporară a unor evenimente importante care privesc comunitatea (evenimente culturale sau campanii electorale). Firmele din aceste zone, care anunță o activitate comercială, nu pot fi transformate în publicitate de marcă sau de produs;

Aspectul fațadelor

Tencuielile pe baza de ciment sunt interzise în cazul construcțiilor cu valoare de monument istoric sau care fac parte dintr-un ansamblu clasat monument istoric. Ele se vor executa din mortar de var și nisip, folosind culori asemănătoare cu cele vechi, conservate sau restaurate de specialiști (de regulă alb, sau văruiul tradițional de culoare albastru - deschis) singurele accente de culoare admise vor fi la tâmplării (maro, maro închis, maro-vișiniu, gri închis, verde, verde închis);

Elementele decorative din tencuială își vor menține coloritul și forma originală conform studiul istoric.

Construcții anexă

Construcțiile anexe se vor amplasa retrase față de frontul stradal;

Se interzice amplasarea garajelor adiacent la frontul stradal;

Anexele agricole (șuri) își pot schimba funcțiunea cu condiția păstrării sau reconstituirii volumetriei, și a aspectului exterior;

Spații publice

Reabilitarea acestora se va face pe baza unor studii tehnice de specialitate și pe baza unui studiu istoric până la aprobarea PUZCP. Vor fi protejate aleile pietonale/semicarosabile și spațiile publice care păstrează caracteristici tradiționale identificate prin Studiul Valorilor de patrimoniu – Satul Bicfalău.

Se interzice utilizarea îmbrăcăminților de asfalt pentru realizarea părților carosabile sau pietonale pentru spațiile publice valorase desemnate prin studiul mai sus amintit. De asemenea este interzisă și ridicarea cotei părții carosabile a drumurilor / străzilor cu ocazia lucrărilor de modernizare a acestora.

Clădirile noi cât și **clădirile existente neutre** vor trebui să se integreze coerent în imaginea arhitecturală generală a zonei în ceea ce privește volumul,



regimul de înălțime, aspectul exterior, alinierea la stradă.

Arhitectura **clădirilor noi** va fi de factură modernă, cu o expresie arhitecturală reținută, în acord cu caracterul zonei;

Nu se admit fațade din panouri de sticlă cu efect de oglindire, placaje din materiale plastice, placaje ceramice și din piatră artificială, panouri compozite din foi de aluminiu cu miez de mase plastice sau panouri cu imitații de materiale naturale, utilizarea elementelor din inox sau a altor metale strălucitoare, utilizarea unor culori stridente, a învelitorilor din bitum sau a țiglelor și plăcilor metalice, a plăcilor din plastic;

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - tencuieli la soclu și pe pereți, respectiv elemente din lemn la balustradă, pazii și frontoane. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice (respectându-se gama culorilor tradiționale din zonă); este interzisă utilizarea unor culori stridente, închise, sau a culorilor primare.

Tâmplăria (uși și ferestre) va fi realizată din material lemnos și va putea fi vopsită în tente de maro, maro-închis, maro-vișiniu, gri închis, verde, verde închis. Raportul plin – gol va fi cel specific zonei, pe fațadele orientate spre spațiul public/stradă se interzice realizarea unor suprafețe vitrate mari. Forma golurilor va fi cea tradițională dominant verticală, de asemenea se va prelua și tipul de împărțire tradițională a golurilor; Se interzice realizarea tâmplăriilor din PVC sau din metal.

Acoperișurile vor avea șarpante în forme simple, în două, trei sau patru ape, cu pante egale și constante. Lucarnele vor fi asemănătoare cu cele ale construcțiilor existente, de mici dimensiuni. Se recomandă ca în cazul mansardării să fie utilizate frontoane trapezoidale precum și utilizarea ferestrelor de mansardă. Panta acoperișului va fi între 40° și 55°. Coama acoperișurilor va fi perpendiculară pe aliniament;

Se interzic următoarele:

- realizarea unor acoperișuri curbate cu pante inegale, suprapuse; utilizarea unor coame suprapuse, a turnulețelor etc.
- construirea unor terase la nivelul mansardei sau de lucarne agresive

Învelitoarea se va realiza din țigle ceramice de culoare roșu – maroniu sau șindrilă. Se admite pentru rezolvarea unor detalii mai speciale folosirea tablei de



culoare gri închis sau arămie însă pe o suprafață redusă;

Mobilierul urban se va realiza din materiale tradiționale și va păstra specificul zonei;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor de locuit la rețeaua electrică.

Toate clădirile de locuit vor fi dotate cu instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

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

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană;

Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi;

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV);

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor;

În zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției trebuie să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; - minimum 50% din suprafața parcelei trebuie să fie amenajată ca spațiu verde, spațiu împădurit, grădină sau livadă;

Se vor menține fâșiile de vegetație înaltă de-a lungul pâraielor. Se admite doar cosmetizarea acestora;



Se vor realiza lucrări de curățire periodice a albiei pâraurilor, se interzice amenajarea albiei acestora prin realizarea unor canale cu pereți din beton;

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

În vederea conservării specificului zonei, împrejuririle vor avea un aspect asemănător cu împrejuririle tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor;

Porțile vor fi realizate din stâlpi de lemn sau din zidărie tencuite continuate cu foi de scânduri sau șipci din lemn, având o geometrie simplă și cromatică specifică tradițiilor zonei, fără a folosi culori stridente, atipice;

Împrejuririle spre stradă pot fi formate dintr-un soclu opac de max. 0,40 m. și apoi vor fi continuate cu tipul de gard specific zonei – sau pot fi complet din zidărie plină tencuită, piatră de râu sau din șipci de lemn. Împrejuririle spre stradă vor respecta înălțimea gardurilor tradiționale existente

Împrejuririle laterale vor putea fi opace (lemn) sau transparente (plasă de sârmă).

Este interzisă placarea gardurilor sau a unor porțiuni din garduri (soclurile) cu materiale ceramice (gresie, faianță), sau cu piatră de munte, precum și dispunerea unor elemente decorative nespecifice (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc.).

Se interzice:

- Realizarea porților din foi metalice opace;
- Executarea de porți secuiești cu acoperiș, nespecifice zonei;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Cp - satul Ozun clădirile situate la nord-vest, nord-est față de parcul central vor avea un **POT max. = 35%**, cele situate la sud-vest vor avea un **POT max. = 25%**, iar cele la sud-est un **POT max. = 45%**

Cp - satul Bicfalău (Satul de Sus - Felszeg) clădirile situate de-a lungul Străzii Principale (Fóutca) vor avea un **POT max. = 30%** exceptând zona dintre Biserica ortodoxă și Poștă precum și zona situată la nord de aceasta cuprinsă între Școală și strada Mică care vor avea un **POT max. = 20%**



Pentru mai multe detalii se vor utiliza figurile de la paginile următoare în care s-a calculat POT-ul existent.

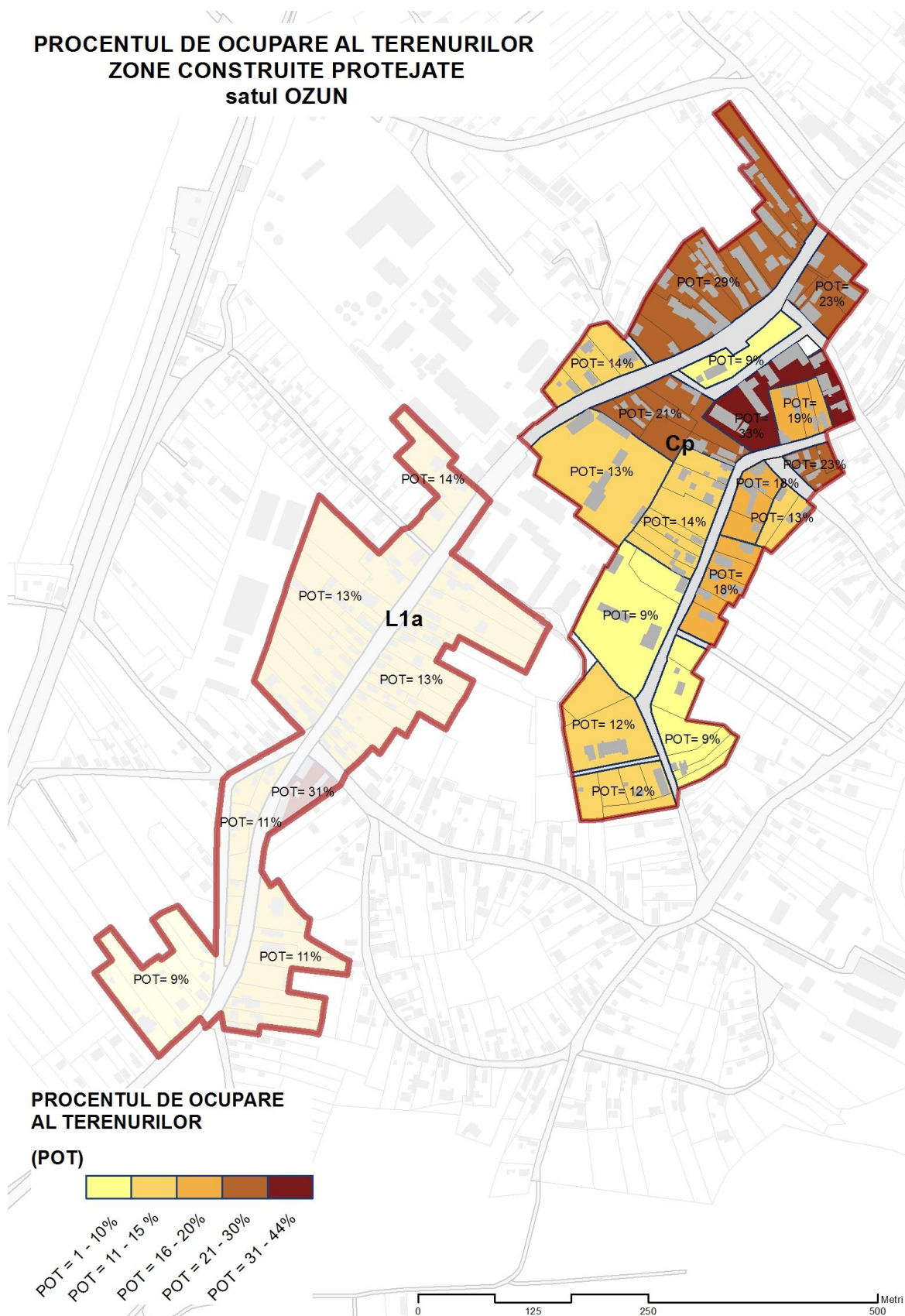
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Cp - satul Ozun clădirile situate la nord-vest, nord-est față de parcul central vor avea un **CUT max. = 0,55 mp.ADC/mp.teren**, cele situate la sud-vest vor avea un **POT max. = 0,40 mp.ADC/mp.teren**, iar cele la sud-est un **POT max. = 0,70 mp.ADC/mp.teren**

Cp - satul Bicfalău (Satul de Sus - Felszeg) clădirile situate de-a lungul Străzii Principale (Főutca) vor avea un **CUT max. = 0,5 mp.ADC/mp.teren** exceptând zona dintre Biserica ortodoxă și Poștă precum și zona situată la nord de aceasta cuprinsă între Școală și strada Mică care vor avea un **CUT max. = 0,35 mp.ADC/mp.teren**

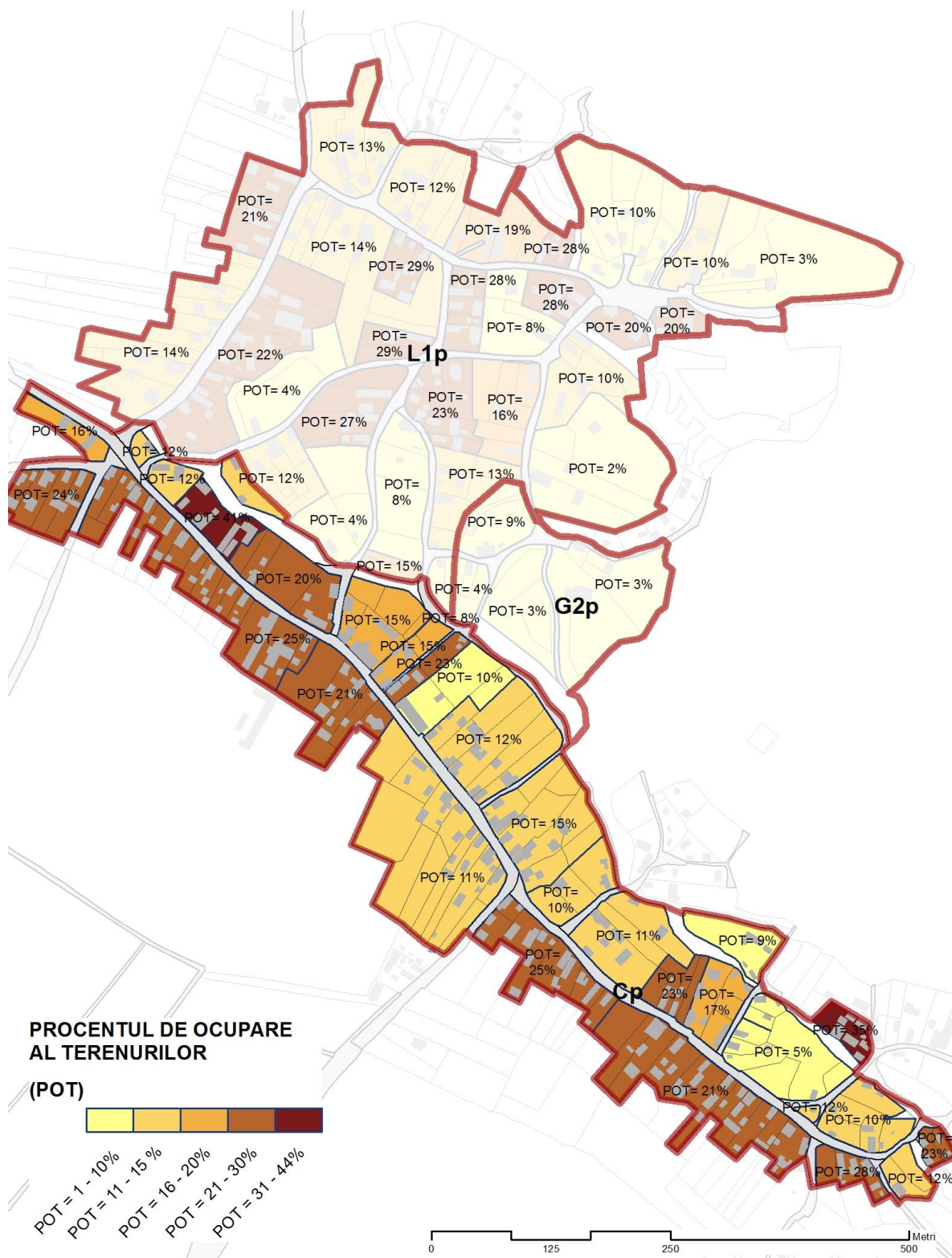


**PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR
ZONE CONSTRUITE PROTEJATE
satul OZUN**





**PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR
ZONE CONSTRUITE PROTEJATE
satul BICFALĂU**





L1P – ZONA LOCUINTELOR SITUATE ÎN INTERIORUL ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

Această zonă cuprinde locuințele din vatra veche a satul Bicfalău formată din cele două areale: Alszeg (Satul de Jos) și Felszeg (Satul de Sus). Tipologia acestor zone rezultă pe de-o parte din dispunerea în cadrul reliefului, cât și din dezvoltarea urbanistică a celor două zone. Astfel Alszeg (satul de jos) dezvoltat în partea relativ plată, depresionară, având o tramă stradală care împarte teritoriul în "ocoale", îngrămadite începând cu sfârșitul sec. XVIII. Felszeg (satul de sus) dezvoltat pe valea îngustă a pârâului Satului (Falupataka), zona mai înaltă, în care structura urbanistică este de tipul grupat, regulat, liniar de drum, cu ramificații, trama stradală fiind reprezentată de un ax principal longitudinal - Strada Mare/Nagy utca, pe care străzi/ulițe perpendiculare scurte, delimitează insulele de parcele.

Tipologia parcellarului prezintă 3 grupări diferite de parcele:

- parcele înguste și lungi în special la fronturile străzilor Nagy și frontul vestic al străzii Resaljia;
- parcele mai mici, de formă neregulată, grupate în funcție de configurația terenului și a traseului neregulat al străzilor (ex. Gát, Rövid, Poștei);
- parcele de dimensiuni mari, forme neregulate, în special în zona Alszeg (ex. strada Templom, capatul estic al străzii Gát) sau în zona Felszeg (parcele aflate la intersecția a două străzi, parcele ale conacelor sau parcele din zona extinsă înspre Est, în cursul sec. XIX).

Ambele zone sunt valorase atât prin numărul de monumente dar mai ales prin faptul că se păstrează aproape intact o porțiune importantă de țesut urban specific acestei zone. Datorită acestui fapt s-a propus a se demara studiile necesare în vederea clasării acestui sat ca sit Unesco.

– zona locuințelor situate în interiorul zonei de protecție a monumentelor istorice

Această zonă cuprinde locuințele din vatra veche a satelor Ozun, Lisnău, Magheruş și Sântionlunca. Structura țesutului urban este simplă, dezvoltată de-a lungul unei axe reprezentate de drumul principal al localității, cu ocoale de dimensiuni mici și medii (în satele Lisnău sau Magheruş) și ocoale medii și mari (divizate ulterior în parcele) în satul Ozun; divizarea acestora a dus la dezvoltarea



țesutului urban al localităților prin străzi perpendiculare pe drumul principal, ce țin cont de formele de relief și cu fronturi de case dispuse pe ambele părți ale străzilor.

În cadrul acestei zone se află câteva monumente importante, de regulă dispuse izolat într-un țesut care nu mai prezintă caracteristici valoroase din punct de vedere istoric, urbanisit sau arhitectural. Această zonă a fost delimitată pe limite de proprietate și a fost instituită pentru a prezerva și mai ales proteja monumentele existente în cadrul acesteia.

Modalități de intervenție:

- pentru Zona Construită Protejată din satul Bicfalău detalierea caracteristicilor și reglementărilor zonei se va realiza prin PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) în conformitate cu Ordinul MTCT nr. 562/2003;
- până la finalizarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construcții se va face în baza prezentului regulament, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice;
- intervențiile asupra imobilelor clasate ca monument istoric sau a celor propuse în vederea clasării ca monument sunt condiționate de obținerea unui aviz favorabil al Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice sau Ministerului Culturii (după caz), conform prevederilor Legii 422/2001 republicată;
- pentru monumentele istorice precum și pentru cele propuse spre protecție locală sau includerea în LMI, **se interzice extinderea pe verticală** (supraetajarea) **sau pe orizontală**, precum și modificarea modului de amplasare a clădirilor față de aliniament, înălțimea clădirilor, retragerile față de limitele laterale sau a aspectului acestora;
- este interzisă desființarea parțială sau totală a unei clădiri, a unui corp de clădire, modificarea expresiei arhitecturale sau alterarea elementelor arhitecturale caracteristice imobilelor clasate ca monument istoric;
- la monumnetele istorice lucrările de reabilitare energetică se vor face pe baza unei autorizații de construire și a avizului Direcției de cultură sau a Ministerului Culturii (după caz). Dacă sunt admise lucrările de reabilitare termică nu vor modifica volumetria și imaginea clădirii și vor fi realizate cu materiale naturale. Se interzice izolarea termică la clădirile care au profilaturi pe fațade, ancadramente, decorații;
- intervențiile determinate de lucrările de restaurare parțială sau totală a monumentelor istorice, intervenții care afectează solul și subsolul (excavări,



sondaje ș.a.), se fac în mod obligatoriu, numai cu condiția efectuării de cercetări arheologice preventive sau, după caz, cu diagnostic arheologic prealabil ori supraveghere arheologică a lucrărilor, în conformitate cu OG 43/2000 republicată;

- realizarea de noi construcții, precum și extinderea construcțiilor existente sau renovarea acestora se va face respectând prevederile prezentului regulament, cu condiția ca respectivele construcții sau parcele să nu se afle pe Lista Monumentelor Istorice, pe lista propunerilor de clasare sau să facă parte din lista imobilele cu valoare arhitecturală;
- orice derogare de la prezentul regulament privind regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, utilizarea terenului, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului sau retragerile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei se poate face numai prin PUZ, la care se va obține și avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice, după caz al Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice;
- se interzic operațiunile de parcelare sau comasare. Parcelele se pot modifica doar în cazul, în care pe baza unor cercetări istorice, va apărea necesitatea restaurării formei și dimensiunilor originale.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Clădiri de locuit;

Echipamente publice specifice zonei rezidențiale de dimensiuni reduse (comerț, învățământ, cultură și culte, sănătate);

Spații pentru comercializarea produselor meșteșugărești;

Ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestări de servicii nepoluante;

Amenajări pentru practicarea sportului (spații deschise), agrement și loisir;

Amenajări pietonale – piațete, scuaruri, spații verzi deschise publicului;

Anexe gospodărești specifice;

Funcțiuni turistice (pensiuni agroturistice de mici dimensiuni);

Se admite conversia funcțională totală a locuințelor sau a anexelor agricole cu condiția ca orice schimbare de destinație a clădirilor monument de arhitectură să se avizeze conform legii;



Se vor menține activitățile productive manufacturiere compatibile cu statutul zonei protejate și care sunt sau pot deveni atractive pentru dezvoltarea turismului cultural; activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de reconversie sau relocare a acestora;

În toate cazurile se va respecta scara clădirilor tradiționale situate în apropiere;

Se recomandă utilizarea curților pentru funcțiuni atractive deschise publicului;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Orice intervenție asupra clădirilor, ansamblurilor sau spațiilor publice valoroase se va face cu avizul comisiilor de specialitate ale Ministerului Culturii sau ale Direcției Zonale de Cultură;

Se admit funcțiuni comerciale, turistice, de agrement și loisir, servicii profesionale și mici activități manufacturiere și de producție, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

Conversia caselor și anexelor gospodărești se va face cu funcțiuni compatibile zonei. În toate cazurile se vor păstra detaliile arhitecturale valoroase și dacă este cazul se va readuce casa la forma originală. De asemenea, este obligatorie păstrarea volumetriei existente, a unui regim mic de înălțime cu un singur nivel supraterran iar utilizarea spațiului podului ca și mansardă se va realiza în volumul inițial al șarpantei.

Lucrările de reabilitare termică vor trata clădirea în totalitate, sunt interzise lucrările de reabilitare termică limitate doar la o parte a clădirii, sau care să modifice aspectul inițial al clădirii, cu utilizarea unor materiale naturale (ex. fibre naturale). Nu se vor realiza la clădirile monument istoric, decât în condiții speciale, cu avizul Direcției de Cultură sau a Ministerului Culturii (după caz);

Anexele gospodărești vor respecta normele sanitare în vigoare (OMS 119/02.2014), este interzisă amplasarea acestora la frontul străzii;

Construcțiile aferente echipării tehnico-edilitare, precum și construcțiile distonante vor trebui mascate astfel încât să nu creeze un impact negativ asupra percepției clădirilor - monument sau a ansamblurilor urbane (volume, regim de



înălțime, aspect exterior, amplasarea rețelelor pe fațade);

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitare en-gros;
- parcaje situate în construcții multietajate;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozități de materiale refolosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor;
- curățătorii chimice;
- stații de betoane;
- autobaze, stații de întreținere auto, spălătorii auto, stații de benzină;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- dispunerea de meshuri și panouri publicitare pe fațade;
- clădirile care nu respectă scara clădirilor existente în apropiere (ex. comerț cu suprafețe mari);

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

Se interzic operațiunile de modificare a parcelarului istoric, tradițional (comasări, reparcelări). Parcelele se pot modifica doar în cazul, în care pe baza unor cercetări istorice, va apărea necesitatea restaurării formei și dimensiunilor originale;

Se va respecta specificul tipului de parcelare din diferitele zone ale localităților studiate.



ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va păstra retragerea caracteristică străzii, fiind obligatorie preluarea retragerii clădirilor învecinate.

- pentru satul Bicfalău – clădirile situate de-a lungul Străzii Principale (Főutca), precum și a străzilor Mică (Kics) se vor retrage față de aliniament cu o distanță cuprinsă între 0,50 - 3,00 m, zonă care va fi tratată ca spațiu verde. Pe străzile Zsákutca, Résalja, Gát, Nagymező, Összekötő, Templom, se va asigura o retragere față de aliniament cuprinsă între 0,50 – 7,00 m.
- pentru satul Ozun – clădirile situate de-a lungul str. Gábor Áron și str. Vajna se vor retrage față de aliniament cu o distanță cuprinsă între 0,50 - 5,00 m, zonă care va fi tratată ca spațiu verde.
- pentru satul Lisnău – clădirile situate de-a lungul străzii Pékségfelé se vor retrage față de aliniament cu o distanță cuprinsă între 0,50 - 5,00 m, zonă care va fi tratată ca spațiu verde.
- pentru satul Sântionlunca – clădirile situate de-a lungul Străzii Principale (Főutca) se vor retrage față de aliniament cu o distanță cuprinsă între 0,50 - 5,00 m, zonă care va fi tratată ca spațiu verde.
- pentru satul Magheruș – clădirile situate de-a lungul drumului comunal DC 26 se vor retrage față de aliniament cu o distanță cuprinsă între 0,50 - 5,00 m, iar cele situate pe străzile și ulițele secundare se vor retrage cu o distanță cuprinsă între 0,50 - 10,00 m.

Pentru parcelele mari care adăpostesc conace se acceptă amplasarea clădirilor retrase în mijlocul parcelei, dacă acesta era modul de amplasare al conacelor

Dacă clădirile de pe parcelele vecine (stânga, dreapta) sunt dispuse pe aliniament, sau prezintă o retragere mai mare se va prelua retragerea respectivă.

Nu se vor admite console, balcoane sau portice care să depășească aliniamentul;

Construcțiile anexe inclusiv garajele se vor retrage față de aliniament;

Se recomandă ca dispunerea construcțiilor față de aliniament să fie perpendiculară sau oblică respectând specificul zonei.



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

Se va respecta modul de dispunere tradițional al clădirilor pe parcelă;

În general clădirile sunt amplasate pe una dintre limite laterale ale parcelei. Se întâlnesc următoarele tipologii de dispunere a clădirilor pe parcelă: izolat și cuplat (mai rar);

Clădirile se pot alipi de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);

Clădirile vor respecta față de limita posterioară distanțele specifice tipului de parcelare din diferitele zone ale localităților studiate.

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

Se va păstra situația existentă; dacă din necesități funcționale sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale clădirilor situate în planul secundar, acestea se vor efectua pe baza analizei impactului asupra construcției principale (expertize tehnice, ilustrări grafice-desfășurări de fațade, fotomontaje);

Corpurile nou construite, adăugate clădirilor existente, nu vor ascunde elemente de arhitectură veche, de interes arheologic sau estetic, înscrise în L.M.I. sau descoperite în timpul lucrărilor. Se va urmări dimpotrivă, punerea lor în valoare.

Clădirile noi vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită;

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



Pentru clădirile existente se vor conserva accesele actuale;

Se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spațiile comerciale și locuințe;

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități locomotorii sau cu dificultăți de deplasare;

- îmbrăcămintea căilor de circulație se va executa din materiale naturale (pavaje din piatră de râu cioplită, piatră de râuri sau pietriș etc.) - prin realizarea unor planuri de amenajare coordonate la nivelul întregii zone;

Se vor folosi forme geometrice simple, al căror apareiaj va pune în valoare traseele pietonale și se vor elimina îmbrăcămințile asfaltice sau suprafețele betonate existente.

Pentru L1p

Având în vedere importanța aspectului străzilor și ulițelor în preservarea imaginii tradiționale a satului Bicfalău se consideră relevante următoarele aspecte:

- strada va fi în continuare utilizată simultan de către pietoni, bicicliști și autoturisme, fără bordură sau trotuar
- se interzice modificarea profilelor actuale al străzilor, îndreptarea aliniamentelor, corectarea traseelor; ridicarea cotei părții carosabile;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.

Se va asigura numărul de parcaje conform articolului 6.13 Parcaje.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Clădirile noi trebuie să se integreze în volumetria generală a zonei prin păstrarea regimului de înălțime existent și a specificului fronturilor construite. Se va prelua astfel înălțimea la cornișă cât și cea la coama acoperișului; clădirile nou propuse nu vor obtura prin regimul de înălțime perspectivele spre monumentele istorice;

În cazul monumentelor istorice, a celor propuse spre clasare ca monument istoric, precum și a clădirilor cu valoare ambientală se interzice modificarea



înălțimilor de nivel originale și a volumului original;

Înălțimea maximă va fi de un singur nivel suprateran eventual se poate accepta o mansardă realizată în interiorul șarpantei existente **S + P + M (7,00m la cornișă)**;

Sunt exceptate de la aceste reguli, edificiile eclesiastice, cu condiția încadrării în specificul arhitectural al zonei (nu se admit construcții distonante sau agresive) și ca acestea să nu modifice parcelarul istoric, acolo unde se păstrează.

Se admite mansardarea clădirilor cu condiția respectării volumetriei inițiale a acoperișului și a prescripțiilor legate de aspectul exterior al clădirilor (acoperișuri, lucarne, etc.); Suprafața nivelului mansardat va reprezenta 60% din suprafața nivelului curent, se interzice realizarea de terase sau balcoane la nivelul mansardei;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se interzice:

- Imitarea stilurilor arhitecturale sau folosirea materialelor străine zonei
- Imitarea materialelor naturale (piatra, lemn), simulări de paramente
- Utilizarea tâmplăriei metalice sau din plastic (uși, ferestre și porți de intrare) cu excepția ușilor ferecate/uși și porți tradiționale, dovedite prin cercetare, la clădirile cu statut de monument sau care pot fi incluse în lista monumentelor
- Utilizarea neacoperită a materialelor care trebuie tencuite (cărămizi, plăci BCA, elemente de beton armat)
- Materiale de construcție cu caracter provizoriu (azbociment, materiale plastice etc.)
- Nu se admite închiderea pridvoarelor cu tâmplărie;

Reguli asupra clădirilor clasate ca monumente sau a celor propuse spre clasare sau cu valoare ambientală:

Intervențiile asupra imobilelor clasate ca monument istoric sunt condiționate de obținerea unui aviz favorabil al Ministerului Culturii sau al Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice, conform prevederilor Legii 422/2001 republicată;

Intervențiile asupra monumentelor se vor realiza în regim de restaurare, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

La clădirile monument sau propuse a fi trecute în lista monumentelor,



restaurarea vizează consolidarea, punerea în valoare a construcției, restituirea formei și a aspectului inițial dacă au fost alterate prin modificări în timp (supraînălțări, străpungeri, blocări sau modificări de goluri, a fațadelor, a acoperișurilor, a decorațiilor, sau demolări etc.) dar și realizarea unor condiții normale de locuire și viață;

Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale;

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 și restaurarea lor dacă este cazul. Lucrarea va fi stopată până la stabilirea destinației elementelor;

Goluri, ferestre și uși:

La clădirile monument, precum și la cele propuse a intra în lista monumentelor istorice, golurile de uși, de ferestre și ale porților de intrare, vor fi aduse la formele și dimensiunile lor originare;

Refacerea tâmplăriei se va realiza identic cu cea existentă și din același material (lemn) în care a fost executată. În cazul în care a fost complet distrusă, refacerea se va executa după un model relevat pe o construcție de același tip și din aceeași epocă;

Elementele decorative ale fațadelor și porților, ancadramentele golurilor, decorațiile existente se vor păstra și restaura;

Obloanele tradiționale din lemn ce necesită a fi refăcute se vor executa tot din lemn, conform modelului original;

Se interzice folosirea geamurilor reflectorizante, metalizate etc.;

Ușile exterioare și porțile de acces se vor executa din lemn, respectând proporțiile, culorile și modelul original sau modele asemănătoare specifice epocii de construire a clădirii; lemnul va fi tratat sau vopsit;

Nu se admit uși/porti prefabricate sau alte stiluri nespecifice zonei și epocii de construire;

Se interzice amplasarea grilajelor de protecție ale golurilor, fixe sau mobile neconforme cu specificul clădirii;

Acoperișuri:

Acoperișurile își vor păstra în mod obligatoriu forma tradițională – șarpante



din lemn, în patru sau două ape, putând avea pinionul tăiat spre strada principală și fronton trapezoidal. Se vor utiliza învelitori din țiglă ceramică de tip solzi, sau presate respectiv șindrilă din lemn; Coama acoperișurilor va fi perpendiculară pe aliniament;

Se va menține o cromatică unitară (nuanțe naturale ale materialului ceramic/țiglă) pentru a prezerva calitatea imaginii din perspectivele descendente dinspre zonele naturale învecinate, respectiv de pe drumurile importante;

Se interzice înlocuirea lucarnelor existente cu unele noi netradiționale (utilizarea ferestrelor de mansardă fiind recomandată numai în zonele puțin vizibile la nivelul străzii sau din perspectivele descendente dinspre monumentele istorice);

Pentru părțile metalice ale acoperișului (elemente pentru scurgerea apelor pluviale) se recomandă folosirea tablei de cupru sau arămite. Dacă se folosește tablă zincată, aceasta va fi vopsită în tente închise de culoare;

Se vor reface coșurile de fum existente iar cele noi se vor realiza după modelele existente;

Pentru părțile metalice ale acoperișului (elemente pentru scurgerea apelor pluviale) se recomandă folosirea tablei de cupru sau arămite. Dacă se folosește tablă zincată, aceasta va fi vopsită în tente închise de culoare;

Alte elemente

Elementele din lemn ca: scări, galerii de legătură, balcoane, etc. vor fi protejate prin tratament ignifug, insecticid și fungicid iar culoarea va fi supusă aprobării specialiștilor; în cazul degradării acestor elemente, se vor realiza replici identice după modele existente;

Lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, balcoane, parapeți metalici, decorații, etc.) iar cele noi se vor face respectând ca formă și dimensiuni pe cele existente/tradiționale sau specifice epocii de construire a clădirii. Se interzice confecționarea acestor elemente din metal strălucitor/inox;

Se acceptă doar publicitatea temporară a unor evenimente importante care privesc comunitatea (evenimente culturale sau campanii electorale). Firmele din aceste zone, care anunță o activitate comercială, nu pot fi transformate în publicitate de marcă sau de produs;

Aspectul fațadelor

Tencuielile pe baza de ciment sunt interzise în cazul construcțiilor cu valoare



de monument istoric sau care fac parte dintr-un ansamblu clasat monument istoric. Ele se vor executa din mortar de var și nisip, folosind culori asemănătoare cu cele vechi, conservate sau restaurate de specialiști (de regulă alb, sau văruiatul tradițional de culoare albastru - deschis) singurele accente de culoare admise vor fi la tâmplării (maro, maro închis, maro-vișiniu, gri închis, verde, verde închis);

Elementele decorative din tencuială își vor menține coloritul și forma originală conform studiul istoric.

Construcții anexă

Construcțiile anexe se vor amplasa retrase de la frontul stradal;

Se interzice amplasarea garajelor adiacent la frontul stradal;

Anexele agricole (șuri) își pot schimba funcțiunea cu condiția păstrării sau reconstituirii volumetriei, și a aspectului exterior;

Spații publice

Reabilitarea acestora se va face pe baza unor studii tehnice de specialitate și pe baza unui studiu istoric până la aprobarea PUZCP în cazul satului Bicfalău. Vor fi protejate aleile pietonale/semicarosabile și spațiile publice care păstrează caracteristici tradiționale identificate prin Studiul Valorilor de patrimoniu – Satul Bicfalău.

Se interzice utilizarea îmbrăcăminților de asfalt pentru realizarea părților carosabile (excepție face DJ 103 B) sau pietonale pentru spațiile publice valorase desemnate prin studiul mai sus amintit. De asemenea este interzisă și ridicarea cotei părții carosabile a drumurilor / străzilor cu ocazia lucrărilor de modernizare a acestora.

Clădirile noi cât și **clădirile existente neutre** vor trebui să se integreze coerent în imaginea arhitecturală generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior, alinierea la stradă.

Arhitectura **clădirilor noi** va fi de factură modernă, cu o expresie arhitecturală reținută, în acord cu caracterul zonei;

Nu se admit fațade din panouri de sticlă cu efect de oglindire, placaje din materiale plastice, placaje ceramice și din piatră artificială, panouri compozite din foi de aluminiu cu miez de mase plastice sau panouri cu imitații de materiale naturale, utilizarea elementelor din inox sau a altor metale strălucitoare, utilizarea unor culori stridente, a învelitorilor din bitum sau a țiglelor și plăcilor metalice, a



plăcilor din plastic;

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - tencuieli la soclu și pe pereți, respectiv elemente din lemn la balustradă, pazii și frontoane. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice (respectându-se gama culorilor tradiționale din zonă); este interzisă utilizarea unor culori stridente, închise, sau a culorilor primare;

Tâmplăria (uși și ferestre) va fi realizată din material lemnos și va putea fi vopsită în tente de maro, maro-închis, maro-vișiniu, gri închis, verde, verde închis. Raportul plin – gol va fi cel specific zonei, pe fațadele orientate spre spațiul public/stradă se interzice realizarea unor suprafețe vitrate mari. Forma golurilor va fi cea tradițională dominant verticală, de asemenea se va prelua și tipul de împărțire tradițională a golurilor; Se interzice realizarea tâmplăriilor din PVC sau din metal;

Acoperișurile vor avea șarpante în forme simple, în două, trei sau patru ape, cu pante egale și constante. Lucarnele vor fi asemănătoare cu cele ale construcțiilor existente, de mici dimensiuni. Se recomandă ca în cazul mansardării să fie utilizate frontoane trapezoidale precum și utilizarea ferestrelor de mansardă. Panta acoperișului va fi între 40° și 55°. Coama acoperișurilor va fi perpendiculară pe aliniament;

Se interzic următoarele:

- realizarea unor acoperișuri curbate cu pante inegale, suprapuse; utilizarea unor coame suprapuse, a turnulețelor etc.
- construirea unor terase la nivelul mansardei sau de lucarne agresive

Învelitoarea se va realiza din țigle ceramice de culoare roșu – maroniu sau șindrilă. Se admite pentru rezolvarea unor detalii mai speciale folosirea tablei de culoare gri închis sau arămie însă pe o suprafață redusă;

Mobilierul urban se va realiza din materiale tradiționale și va păstra specificul zonei;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor de locuit la rețeaua electrică.

Toate clădirile de locuit vor fi dotate cu instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare;



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

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană;

Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi;

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV);

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor;

În zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției trebuie să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; - minimum 50% din suprafața parcelei trebuie să fie amenajată ca spațiu verde, spațiu împădurit, grădină sau livadă;

Se vor menține fâșiile de vegetație înaltă de-a lungul pâraielor. Se admite doar cosmetizarea acestora;

Se vor realiza lucrări de curățire periodice a albiei pâraurilor, se interzice amenajarea albiei acestora prin realizarea unor canale cu pereți din beton;

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

În vederea conservării specificului zonei, împrejuririle vor avea un aspect asemănător cu a celor tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor;

Porțile vor fi realizate din stâlpi de lemn sau din zidărie tencuite continuate cu foi de scândură sau șipci din lemn, având o geometrie simplă și o cromatică



specifică tradițiilor zonei, fără a folosi culori stridente, atipice;

Împrejmuirile spre stradă pot fi formate dintr-un soclu opac de max. 0,40 m. și apoi vor fi continuate cu tipul de gard specific zonei – sau pot fi complet din zidărie plină tencuită, piatră de râu sau din șipci de lemn. Împrejmuirile spre stradă vor respecta înălțimea gardurilor tradiționale existente

Împrejmuirile laterale vor putea fi opace (lemn) sau transparente (plasă de sârmă).

Este interzisă placarea gardurilor sau a unor porțiuni din garduri (soclurile) cu materiale ceramice (gresie, faianță) sau piatră de munte, precum și dispunerea unor elemente decorative nespecifice (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc.).

Se interzice:

- Realizarea porților din foi metalice opace;
- Executarea de porți secuiești cu acoperiș, nespecifice satului Bicfalău;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L1p - satul Bicfalău (Satul de Sus - Felszeg) clădirile situate de-a lungul Străzii Principale (Főutca) vor avea un **POT max. = 30%** exceptând partea nord-estică a Străzii Principale cuprinsă între strada Mică și strada Tópatoka care vor avea un **POT max. = 20%**

L1p - satul Bicfalău (Satul de Jos - Alszege) pentru clădirile situate la numerele 246, 247, 249, 250, 252, 257, 260, 262, 263, 265, 227, 228, 234, 235, 160, 161, 162, 201, 202, 225, 192, 163, 165, 167, 207, 208 vor avea un **POT max. = 25%**

L1p - satul Bicfalău (Satul de Jos - Alszege) restul parcelelor vor avea un **POT max. = 20%**

– **zona locuințelor situate în interiorul zonei de protecție a monumentelor istorice**

- **satul Ozun** numerele 390, 391, 396, 422, 424, 437, 439, 511 158, 163, 165, 167, 385, 386, 389 vor avea un **POT max. = 40%**



- **satul Ozun** restul parcelelor vor avea un **POT max. = 20%**
- **satul Sântionlunca** de la numerele 216 – 222; 113B – 116; 120 – 133; 207 – 211; 187 – 191 vor avea un **POT max. = 30%**
- **satul Sântionlunca** restul parcelelor vor avea un **POT max. = 20%**
- **satul Lisnău** de la numerele 63 – 71 vor avea un **POT max. = 30%**
- **satul Lisnău** restul parcelelor vor avea un **POT max. = 20%**
- **satul Magheruş** parcelele situate de-a lungul DC 26 vor avea un **POT max. = 25%**, excepție parcelele de la numărul 2A – 16 care vor avea un **POT max. = 15%**
- **satul Magheruş** restul parcelelor vor avea un **POT max. = 15%**

Pentru mai multe detalii se vor utiliza figurile de la paginile următoare în care s-a calculat POT-ul existent.

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

L1p - satul Bicfalău (Satul de Sus - Felszeg) clădirile situate de-a lungul Străzii Principale (Főutca) vor avea un **CUT max. = 0,5 mp.ADC/mp.teren** exceptând partea nord-estică a Străzii Principale cuprinsă între strada Mică și strada Tópataka care vor avea un **CUT max. = 0,35 mp.ADC/mp.teren**

L1p - satul Bicfalău (Satul de Jos - Alszeg) pentru clădirile situate la numerele 246, 247, 249, 250, 252, 257, 260, 262, 263, 265, 227, 228, 234, 235, 160, 161, 162, 201, 202, 225, 192, 163, 165, 167, 207, 208 vor avea un **CUT max. = 0,4 mp.ADC/mp.teren**

L1p - satul Bicfalău (Satul de Jos - Alszeg) restul parcelelor vor avea un **CUT max. = 0,35 mp.ADC/mp.teren**

- **zona locuințelor situate în interiorul zonei de protecție a monumentelor istorice**

- **satul Ozun** numerele 390, 391, 396, 422, 424, 437, 439, 511 158, 163, 165, 167, 385, 386, 389 vor avea un **CUT max. = 0,65 mp.ADC/mp.teren**

- **satul Ozun** restul parcelelor vor avea un **CUT max. = 0,35 mp.ADC/mp.teren**

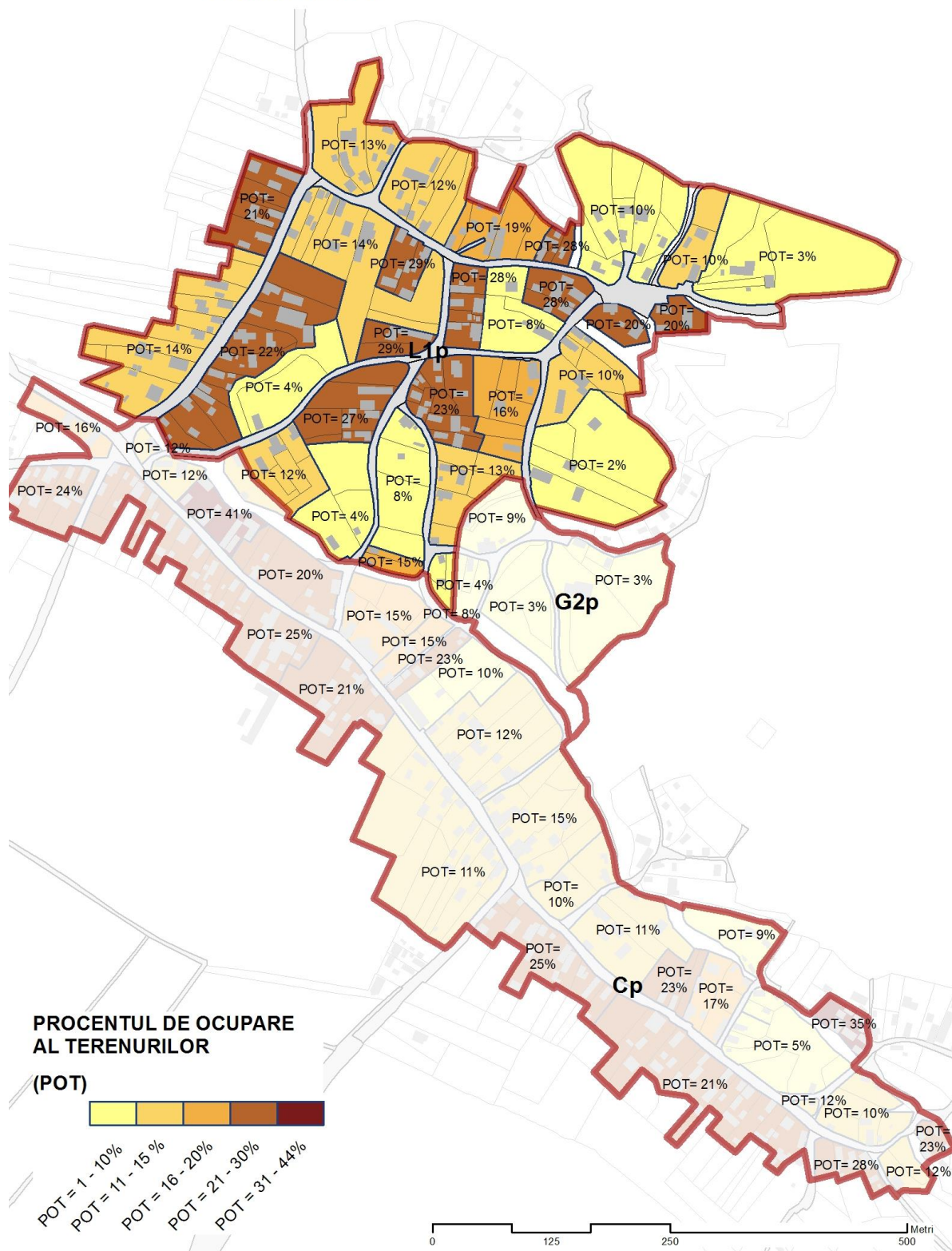
- **satul Sântionlunca** de la numerele 216 – 222; 113B – 116; 120 – 133; 207 – 211; 187 – 191 vor avea un **CUT max. = 0,5 mp.ADC/mp.teren**



- **satul Sântionlunca** restul parcelelor vor avea un **CUT max. = 0,35 mp.ADC/mp.teren**
- **satul Lisnău** de la numerele 63 – 71 vor avea un **CUT max. = 0,5 mp.ADC/mp.teren**
- **satul Lisnău** restul parcelelor vor avea un **CUT max. = 0,35 mp.ADC/mp.teren**
- **satul Magheruş** parcelele situate de-a lungul DC 26 vor avea un **CUT max. = 0,4 mp.ADC/mp.teren**, excepție parcelele de la numărul 2A – 16 care vor avea un **CUT max. = 0,25 mp.ADC/mp.teren**
- **satul Magheruş** restul parcelelor vor avea un **CUT max. = 0,25 mp.ADC/mp.teren**

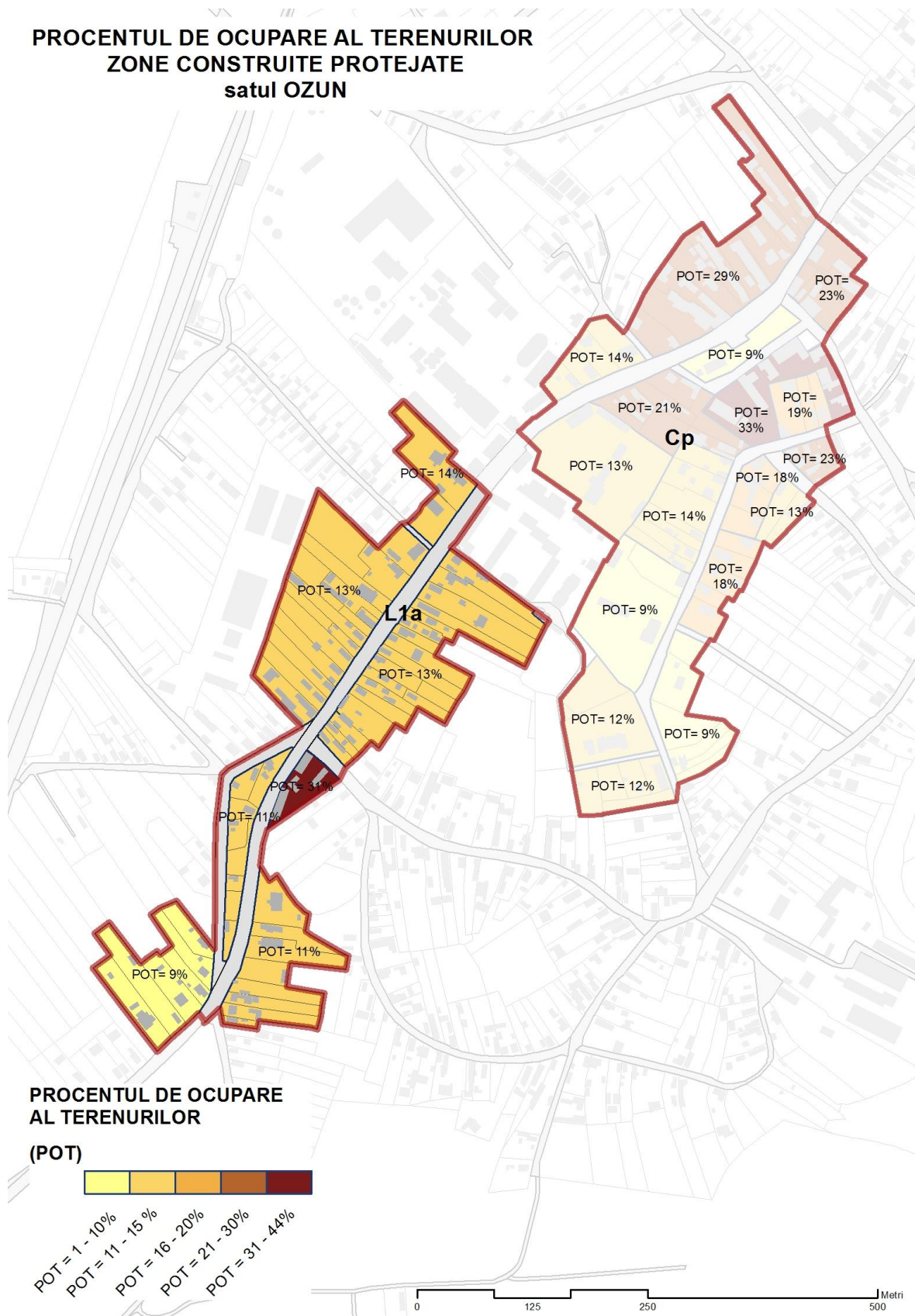


**PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR
ZONE CONSTRUITE PROTEJATE
satul BICFALĂU**



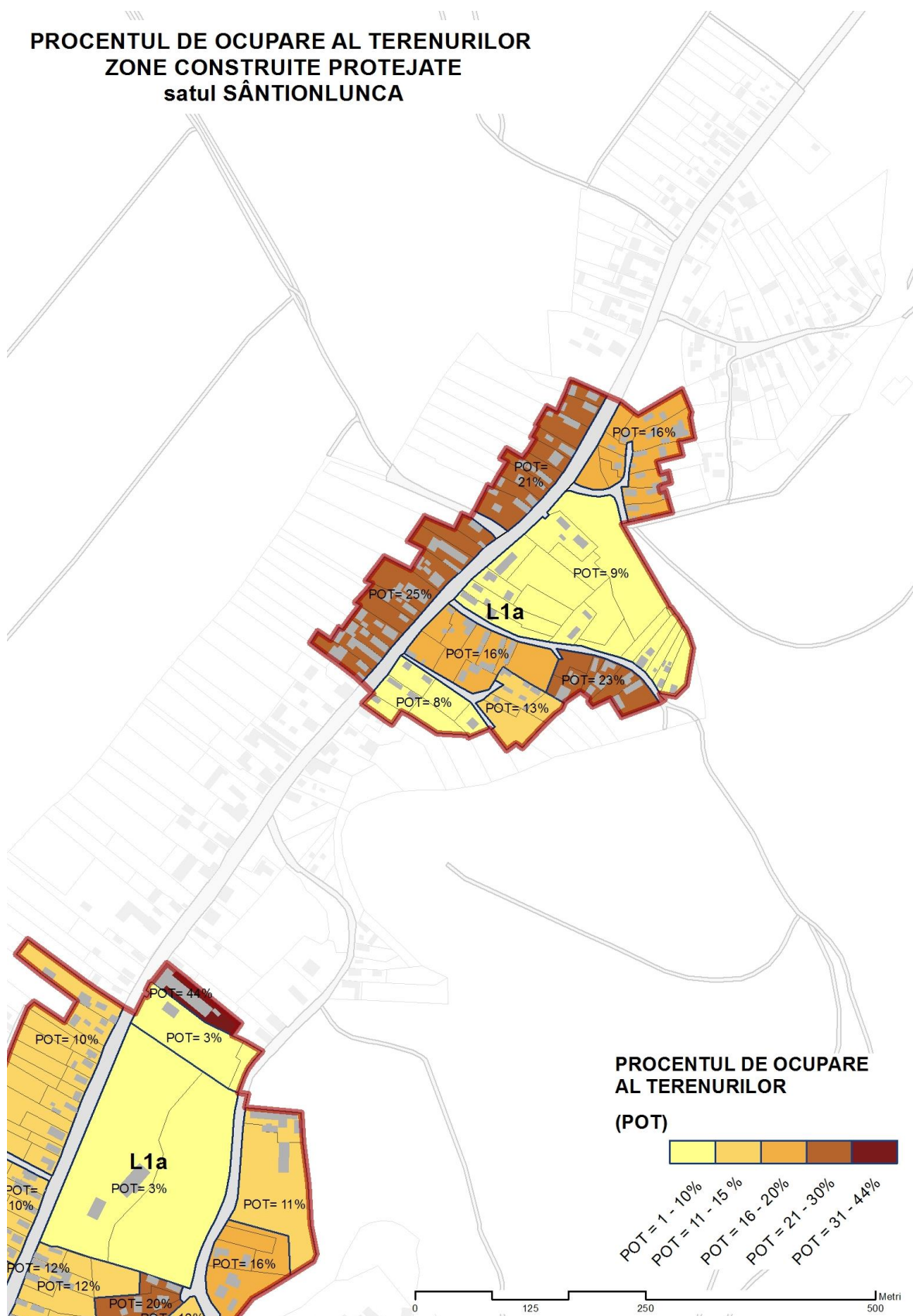


**PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR
ZONE CONSTRUITE PROTEJATE
satul OZUN**



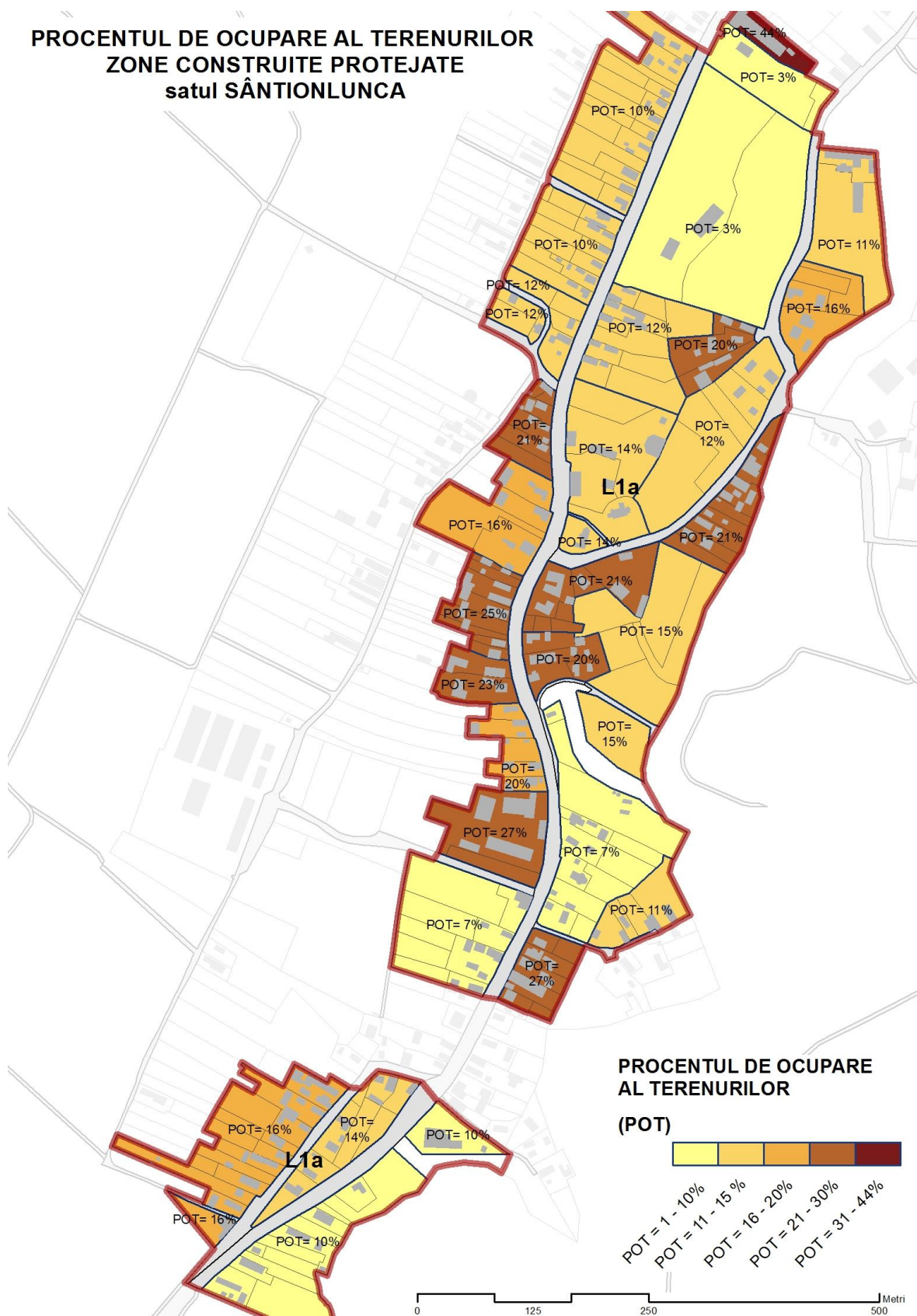


**PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR
ZONE CONSTRUITE PROTEJATE
satul SÂNTIONLUNCA**



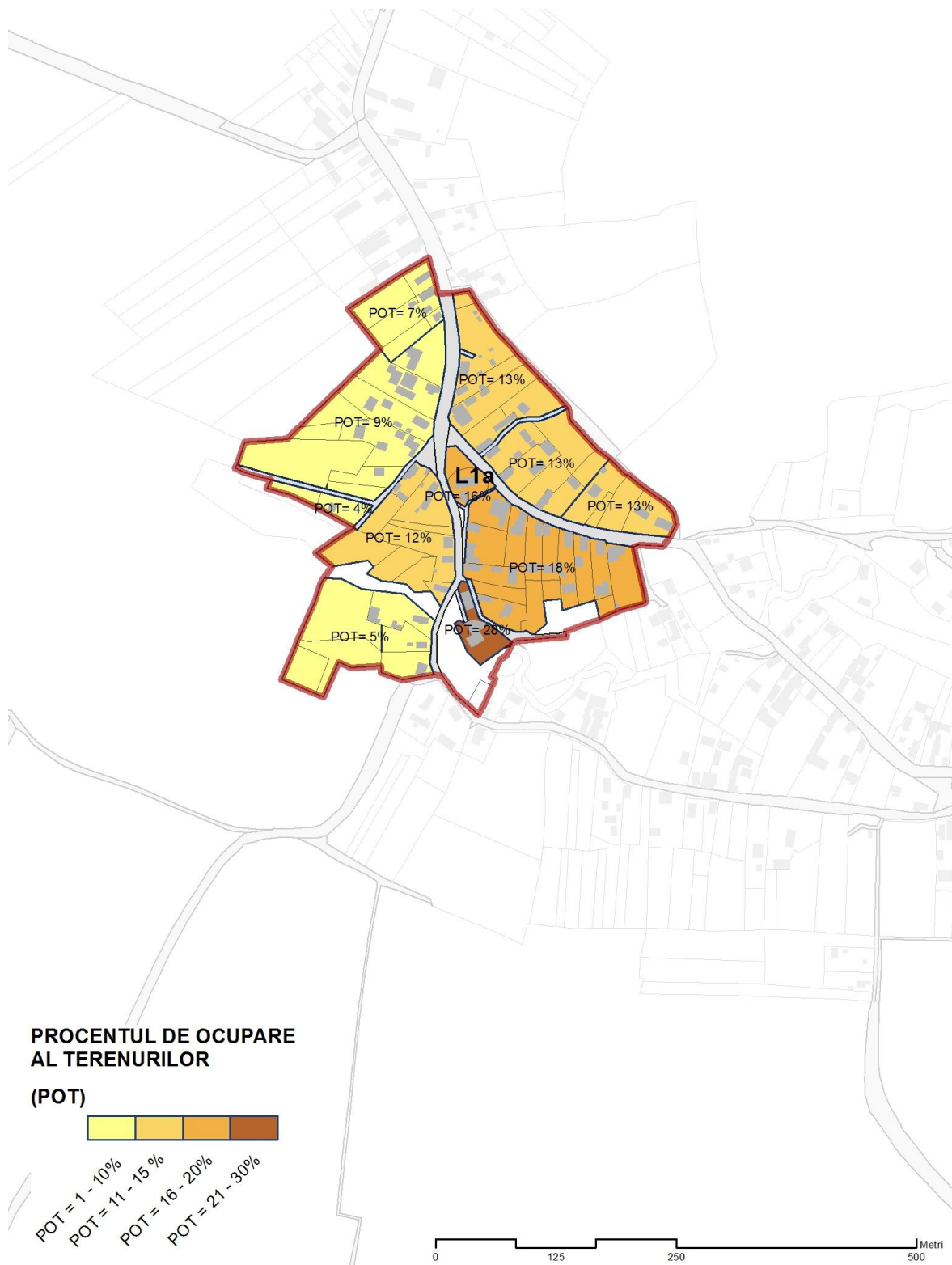


**PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR
ZONE CONSTRUITE PROTEJATE
satul SÂNTIONLUNCA**



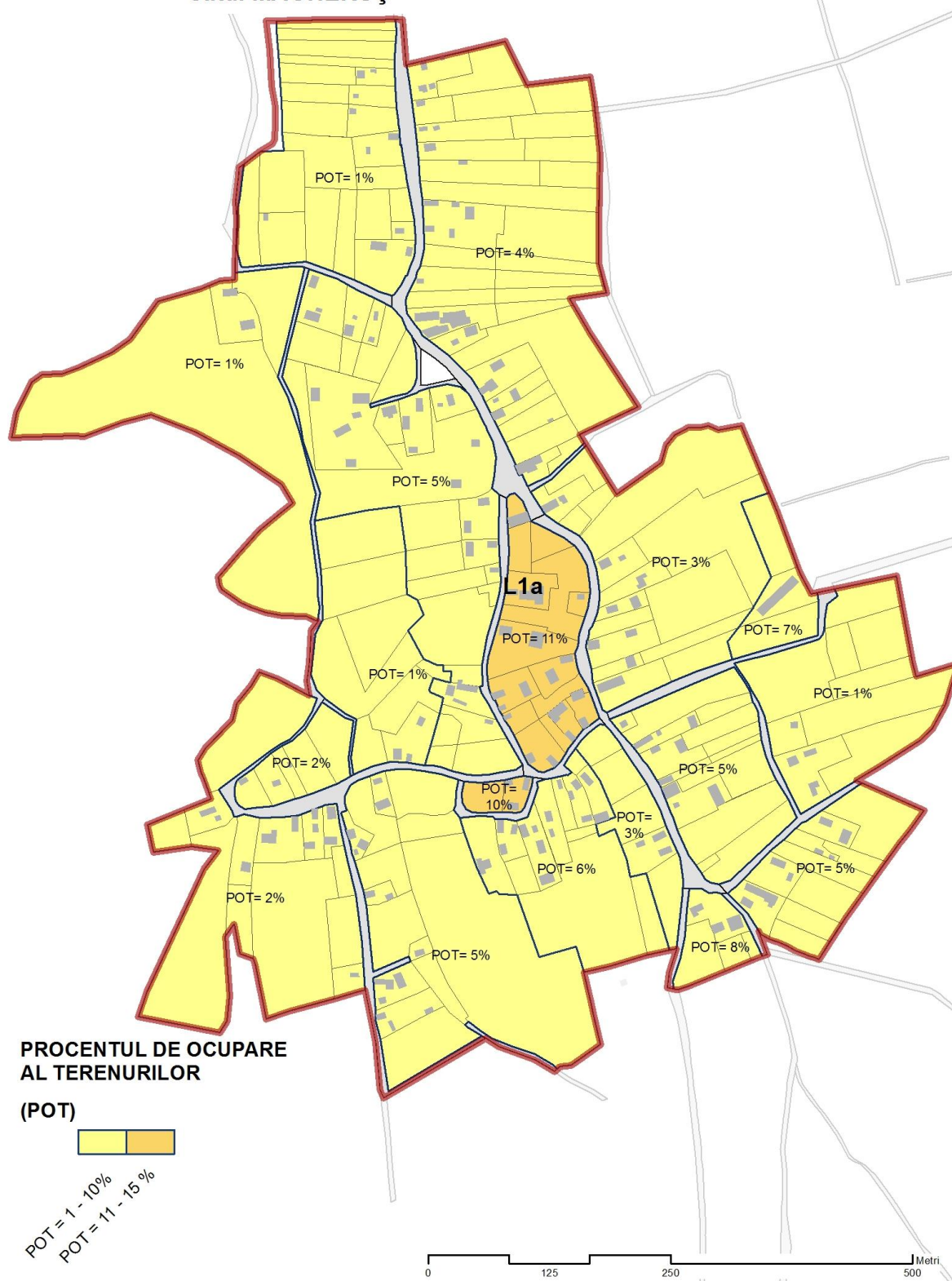


**PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR
ZONE CONSTRUITE PROTEJATE
satul LISNĂU**





**PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR
ZONE CONSTRUITE PROTEJATE
satul MAGHERUȘ**





M - ZONA MIXTĂ

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI.

Zona mixtă M2 cuprinde funcțiuni de interes general și public, diverse categorii de activități comerciale, servicii, producție și depozitare cu condiția de a nu fi poluante. Aceste zone sunt grupate de regulă în zona periferică localizată de-a lungul DJ 103B, înspre municipiul Sf. Gheorghe. De regulă aceste zone au nevoie de o accesibilitate sporită asigurată fie printr-unul sau mai multe drumuri de importanță națională/județeană, cât și de acces la calea ferată (în funcție de activitatea desfășurată). Pentru constituirea acestei zone este obligatoriu realizarea unui plan urbanistic zonal care să studieze o zonă mai întinsă (recomandabil întreaga zonă, se poate studia și mai puțin dar nu mai puțin de un cvartal). Este interzisă realizarea de locuințe, excepție făcând locuințele de serviciu.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Pentru M2

- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- depozite en-gros, depozitare mic-gros;
- servicii și sedii de birouri aferente activităților industriale desfășurate în zonă;
- show-room pentru diferite produse de larg consum;
- hipermarket-uri/supermarketuri;
- activități manufacturiere;
- comerț cu amănuntul, comerț de gros;
- spații pentru alimentație publică;
- parcaje la sol; tir-parking-uri, servicii pentru transportatori;
- parcuri fotovoltaice sau eoliene;
- parcuri de activități;
- conversii funcționale către alte funcțiuni corespunzătoare noilor caracteristici de zonă mixtă;
- activități nepoluante;



- spații verzi amenajate;
- accese pietonale și carosabile;
- rețele tehnico-edilitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

Se pot realiza doar locuințe de serviciu ale personalului angajat;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

- realizarea de activități poluante sau care prezintă risc tehnologic;
- locuințele, cu excepția locuințelor de serviciu;
- amplasarea vizibilă de pe drumul județean sau calea ferată a activităților care prin natura lor au un aspect dezagreabil (depozite de deșeuri metalice, depozite de combustibili solizi, etc.); astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie.
- Se vor respecta în mod obligatoriu zonele de protecție sau de siguranță față de drumul județean, de calea ferată și față de liniile electrice aeriene.

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

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

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 2000 mp. și un front minim la stradă de 20.00 m. Aceste dimensiuni se pot diminua doar pe baza proiectului tehnic care să dovedească posibilitatea funcționării activității propuse în bune condiții și fără a afecta vecinii.

Construcțiile se vor amplasa pe parcele în regim izolat.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile vor fi dispuse retras față de aliniament. Astfel pentru parcelele situate la drumul județean se va asigura o retragere de minim 24,0 metri din axul drumului conform Ordonanței Guvernului Nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.



Pentru parcelele situate la celelalte străzi se va asigura o retragere de minim 10,0 metri față de aliniament.

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

Clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00** metri. Diminuarea acestei distanțe se va face doar cu avizul ISU Covasna;

Retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **10,00** metri;

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

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **5,00** metri.

Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **3,00** m.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **5.00** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită;

Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;

Trama stradală, accesele în zonă, circulațiile pietonale se vor stabili prin PUZ;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

Se va asigura numărul de parcaje conform art. 6.13 – Parcaje, din prezenta



documentație.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Pentru zona de servicii înălțimea maximă este **P+2 (cca. 12,00m)**, iar pentru activitățile productive și de depozitare înălțimea maximă admisă este **P+1 (cca. 15,00m)**.

Fac excepție catargele de susținere a elementelor publicitare, coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Noile construcții se vor înscrie în specificul zonei și vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului, caracterul general al zonei și al arhitecturii clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative abundente.

Este interzisă utilizarea materialelor pentru construcții provizorii: azbociment, carton asphalt, materiale plastice, etc în zone vizibile din spațiul public.

Toate fațadele vor fi tratate la același nivel arhitectural;

Acoperișuri tip terasă circulabilă sau șarpantă cu învelitori ușoare, panta maximă a învelitorii 10%, tâmplărie metalică sau PVC, tencuieli de exterior, placaje, pavaje din piatră naturală sau artificială;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la rețelele electrice.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.

Canalizarea pluvială a apelor de suprafață de pe spațiile de producție, circulații sau parcare va fi dotată cu separatoare de hidrocarburi și nămol.

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

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

Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor



tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

În interiorul parcelei, se va prevedea un procent de minim 20% pentru spațiile verzi conform Regulamentului General de Urbanism.

Se vor planta perdele compacte de vegetație înaltă și semiînaltă dispusă perimetral pentru protecția fonică, vizuală și diminuarea poluării, precum și pentru împiedicarea înzăpezirii drumurilor.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2,00 metri și pot fi transparente (realizate din plasă de sârmă sau fier forjat, eventual pot avea un soclu opac cu o înălțime maximă de 0,60 m.) sau pot fi opace realizate din zidărie și apoi tencuită, sau din lemn.

Este obligatorie dispunerea unei perdele vegetale perimetrare, care să dubleze împrejmuirea.

Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

În cazul parcurilor fotovoltaice împrejmuirile vor fi opacizate spre drumurile publice cu o folie din material plastic pentru a împiedica reflexiile care ar putea deranja șoferii în trafic, restul împrejmuirii poate fi transparent. În cazul dispunerii foliei care să împiedice reflexiile spre vecini sau drumuri se poate renunța la perdeaua vegetală dispusă perimetral.



SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

Pentru M2

- pentru servicii POT max. = 50%
- pentru funcțiuni industriale și de depozitare POT max. = 60%

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

Pentru M2

- pentru servicii CUT max. = 1,5
- pentru funcțiuni industriale și de depozitare CUT max. = 1,2

Is - ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE.

Zona reunește serviciile și instituțiile publice situate dispersat în afara zonei construite protejate, precum și instituțiile situate în interiorul zonei de locuințe existente.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Sunt admise următoarele utilizări:

- servicii ale administrației publice,
- servicii financiar-bancare,
- unități educaționale,
- funcțiuni de cult și culturale,
- funcțiuni de sănătate și asistență socială,
- unități cu destinație specială (poliție, pompieri, etc.);

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice de zonare seismică și de relația acestora cu cetatea;
- Se admite realizarea unui nivel mansardat care să respecte condițiile de amplasare, echipare, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului



prevăzute în prezentul regulament. În cazul mansardării, suprafața nivelului mansardat va reprezenta 60% din suprafața nivelului curent;

- Sunt admise locuințe de serviciu ale personalului angajat;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

- comerțul alimentar și nealimentar;
- locuințele cu excepția locuințelor de serviciu;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- stații de betoane;
- autobaze, stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

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

- Conform proiectelor tehnice și a normativelor aflate în vigoare;



ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se vor respecta retragerile existente;
- Se vor asigura retrageri mai generoase față de aliniamentul străzilor principale, care vor fi amenajate ca spații publice;

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

- Clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00** metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **10,00** metri, pentru intimitatea utilizării și pentru a putea fi plantați arbori pe limita de proprietate.

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

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **5,00** metri.
- Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **3,00** m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **5,00** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;
- Toate instituțiile și serviciile publice vor avea prevăzute accese pietonale și accese amenajate pentru persoanele cu dizabilități fizice;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei;
- Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice;
- Se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o



distanță de maximum 250 m de imobil, prin prezentarea formelor legale;

- Se va asigura numărul de parcaje conform art. 6.13 – Parcaje, din prezenta documentație;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Înălțimea maximă admisă este **P+2+M (cca. 15,00m)**, excepție turlele bisericilor;
- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- În cazul amplasării unor accente verticale, care pot afecta perspectivele spre monumentele istorice, se va obține avizul Direcției de Cultură și Patrimoniu Covasna chiar dacă amplasamentul se află în afara limitei zonei construite protejate sau a zonei de protecție a monumentului.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Condiții generale:

Noile construcții se vor înscrie în specificul zonei sau vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului.

Arhitectura noilor clădiri va fi de factură modernă, interzicându-se pastişele arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice, aceasta va exprima caracterul programului (locuințe).

Amplasarea noilor construcții nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valorase construite sau de peisaj.

Construcțiile prefabricate din beton armat aparent, construcțiile tip container și construcțiile metalice aparente nu vor fi vizibile din spațiul public.

Acoperiș și învelitori:

Acoperișul va avea o formă simplă în concordanță cu tradiția locală având pante simetrice, în două sau patru ape, cu un unghi de 45 grade. Nu se admit pante asimetrice, coame rupte, coame suprapuse.

Învelitoarea se va conforma și ea tradiției locale, fiind alcătuită din materialele tradiționale (ceramică, țiglă solzi, șindrilă, tablă de zinc sau din metal cu aspect mat). Nu se admit învelitori din azbociment, carton asfaltat, materiale plastice, indiferent de tratamentul suprafeței aparente.



Învelitorile din țiglă ceramică vor avea culori naturale (roz, roșu, brun roșcat, brun, negru-brun).

Jgheaburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori mate și închise cu caracter metalic.

Fațade

Se vor utiliza materiale locale.

Este permisă utilizarea materialelor noi cu condiția integrării acestora în compoziția noii construcții în așa fel încât să nu creeze o notă discordantă cu imaginea de ansamblu a zonei.

Nu se admit culorile stridente, sau culorile primare, se vor utiliza culori pastelate în conformitate cu tradițiile locale și cu clădirile vecine.

Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative nespecifice arhitecturii locale. Este interzisă imitarea materialelor naturale sau imitarea unor ornamente vechi la clădirile noi.

Forma ferestrelor va fi dreptunghiulară sau pătrată (nu se vor admite ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale etc.).

Este interzisă folosirea materialelor reflectorizante (sticlă reflectorizantă, tablă și alte suprafețe din metal nevopsite, oglinzi);

Elementele constructive secundare, montanții, traversele, parapetul și mana curentă se vor executa din lemn sau oțel.

Pentru închiderea teraselor, a logiilor și a balcoanelor se va utiliza sticla iar aspectul acestora va trebui păstrat

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la rețeaua electrică, de alimentare cu apă și de canalizare.

Toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

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

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.

Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor



tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi;

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV);

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor;
- În zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției trebuie să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- Procentul de spații verzi va respecta prevederile Anexei nr. 6 din Regulamentul General de Urbanism (GM – 007 – 2000)

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 1,80 metri și pot fi opace sau transparente. Vor fi realizate din lemn (șipci dispuse distanțat una față de cealaltă), zidărie sau îmbinarea dintre un socul opac din zidărie de 0,60 m înălțime și o parte transparentă din lemn sau fier forjat.
- Împrejmuirile laterale vor avea înălțimea de maximum 2,20 metri și pot fi opace (lemn) sau transparente (plasă de sârmă).
- Instituțiile și serviciile publice care prin natura activității lor permit lipsa unei împrejmuiri pot fi lipsite de gard, putând fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca spații publice.



SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

- **POT max. = 50%**

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

- **CUT max. = 1,8**

St - DOTĂRI TURISTICE ȘI SERVICII COMPLEMENTARE.

Zona reunește activitățile de servicii destinate dezvoltării turismului situate în apropierea Râului Negru pentru satul Ozun, respectiv zona de la sud de satul Bicfalău. Pentru constituirea acestei zone este obligatoriu realizarea unui plan urbanistic zonal care să studieze o zonă mai întinsă (minim un cvartal), precum și relația acesteia cu elementele valorase de peisaj.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Sunt admise următoarele utilizări:

- Unități de cazare: vile, pensiuni, moteluri, cabane
- Servicii de alimentație publică și mic comerț
- Spații pentru comercializarea produselor meșteșugărești;
- Ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestări de servicii nepoluante;
- Anexe gospodărești;
- Amenajări sport (spații deschise), agrement și loisir;
- Piste de ciclism, mountain bike, hipism, trasee pietonale, etc;
- Spații libere pietonale;
- Spații verzi amenajate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice de zonare seismică și de relația acestora cu cetatea;
- Comerț alimentar și nealimentar de dimensiuni reduse (max. 300,0 mp ADC)



- Anexele gospodărești vor respecta normele sanitare în vigoare (OMS 119/02.2014), este interzisă amplasarea acestora la frontul străzii cu excepția garajelor;
- Se admite realizarea unui nivel mansardat care să respecte condițiile de amplasare, echipare, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute în prezentul regulament. În cazul mansardării, suprafața nivelului mansardat va reprezenta 60% din suprafața nivelului curent.
- Sunt admise locuințe de serviciu ale personalului implicat în activitățile turistice din zonă;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

- comerțul alimentar și nealimentar de dimensiuni mai mari de 300 mp ADC;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- stații de betoane;
- autobaze, stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A



CLĂDIRILOR

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

- Suprafața minimă este de 1000 mp și o deschidere la stradă de minim 16,00 metri. Construcțiile vor fi dispuse doar izolat pe parcelă;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragerile față de aliniament se stabilesc prin P.U.Z. aprobat conform legii;
- În noile extinderi sau în zonele neconstruite din intravilan se impune retragerea clădirilor față de aliniament cu o distanță de minim 10,00 metri.

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

- Clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00** metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **10,00** metri, pentru intimitatea utilizării și pentru a putea fi plantați arbori pe limita de proprietate.

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

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **5,00** metri.
- Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **3,00** m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,00** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită;



- Pentru clădirile publice accesul va fi asigurat direct dintr-o circulație publică, recomandându-se evitarea servituților;
- Trama stradala, accesele în zonă, parcajele publice, circulațiile pietonale se vor stabili prin PUZ;
- Se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spațiile comerciale și unitățile de cazare;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități fizice;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei;
- Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice;
- Se va asigura numărul de parcaje conform art. 6.13 – Parcaje, din prezenta documentație;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Înălțimea maximă admisă este P+2+M (cca. 15,00m)
- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- În cazul amplasării unor accente verticale, care pot afecta perspectivele spre monumentele istorice, se va obține avizul Direcției de Cultură și Patrimoniu Covasna chiar dacă amplasamentul se află în afara limitei zonei construite protejate sau a zonei de protecție a monumentului.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Condiții generale:

Noile construcții se vor înscrie în specificul zonei sau vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului.

Arhitectura noilor clădiri va fi de factură modernă, interzicându-se pastişele arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice, aceasta va exprima caracterul programului (locuințe).

Amplasarea noilor construcții nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valorase construite sau de peisaj.



Construcțiile prefabricate din beton armat aparent, construcțiile tip container și construcțiile metalice aparente nu vor fi vizibile din spațiul public.

Acoperiș și învelitori:

Acoperișul va avea o formă simplă în concordanță cu tradiția locală având pante simetrice, în două sau patru ape, cu un unghi de 45 grade. Nu se admit pante asimetrice, coame rupte, coame suprapuse.

Învelitoarea se va conforma și ea tradiției locale, fiind alcătuită din materialele tradiționale (ceramică, țiglă solzi, șindrilă, tablă de zinc sau din metal cu aspect mat). Nu se admit învelitori din azbociment, carton asfaltat, materiale plastice, indiferent de tratamentul suprafeței aparente.

Învelitorile din țiglă ceramică vor avea culori naturale (roz, roșu, brun roșcat, brun, negru-brun).

Jgheaburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori mate și închise cu caracter metalic.

Fațade

Se vor utiliza materiale locale.

Se vor utiliza materiale de construcții locale (lemn, piatră, cărămidă - tencuită). Este permisă utilizarea materialelor noi cu condiția integrării acestora în compoziția noii construcții în așa fel încât să nu creeze o notă discordantă cu imaginea de ansamblu a zonei.

Nu se admit culorile stridente, sau culorile primare, se vor utiliza culori pastelate în conformitate cu tradițiile locale și cu clădirile vecine.

Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative nespecifice arhitecturii locale. Este interzisă imitarea materialelor naturale sau imitarea unor ornamente vechi la clădirile noi.

Forma ferestrelor va fi dreptunghiulară sau pătrată (nu se vor admite ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale etc.).

Este interzisă folosirea materialelor reflectorizante (sticlă reflectorizantă, tablă și alte suprafețe din metal nevopsite, oglinzi);

Elementele constructive secundare, montanții, traversele, parapetul și mana curentă se vor executa din lemn sau oțel.

Pentru închiderea teraselor, a logiilor și a balcoanelor se va utiliza sticla iar aspectul acestora va trebui păstrat



ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la rețeaua electrică.

Toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

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

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.

Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi;

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV);

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor;
- În zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției trebuie să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; - minimum 40% din suprafața parcelei trebuie să fie amenajată ca spațiu verde, spațiu împădurit, grădină sau livadă.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 1,80 metri și pot fi opace sau transparente. Vor fi realizate din lemn (șipci dispuse distanțat una față de cealaltă), zidărie sau îmbinarea dintre un socul opac din zidărie de 0,60 m



înălțime și o parte transparentă din lemn sau fier forjat.

- Împrejmirile laterale vor avea înălțimea de maximum 2,20 metri și pot fi opace (lemn) sau transparente (plasă de sârmă).
- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

- **POT max. = 40%**

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

Pentru M1

- **CUT max. = 1,5**

L – ZONA DE LOCUIT

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Această zonă este formată din locuințe individuale cu regim mic de înălțime (max. P+1) situate într-un țesut cu densitate mică, de tip rural, dezvoltat în profunzime. Locuințele în marea lor majoritate dispun de anexe și suprafețe destinate practicării agriculturii, păstrând tipologiile tradiționale de ocupare a terenului. Zona se compune din mai multe subzone, diferențiate după criteriile:

caracterul locuințelor: permanente sau temporare (case de vacanță);

caracterul țesutului: existent, construit care păstrează sau nu caracteristicile arhitecturii tradiționale; neconstruit, în formare sau extinderi pe terenuri nou introduse în intravilan;

caracterul funcțional: mixarea în diferite proporții cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, mică producție agricolă de subzistență, dotări turistice și de agrement;

tipul parcelarului: spontan rezultat din evoluția localității în timp sau planificat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe



terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);

configurația în raport cu spațiul străzii: diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe)

volumetria; regim de construire: discontinuu, înălțime mică (P - P+1 niveluri), mod de terminare al volumelor în șarpantă;

vechime: locuințe vechi și locuințe noi;

calitatea construcției: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico-edilitară a clădirilor.

Zona de locuit se compune din următoarele unități de referință:

L1 – subzona de locuințe individuale (cu maximum P+1+M niveluri) situate în zone constituite;

L2 – subzona de locuințe individuale (cu maximum P+1+M niveluri) situate în zone neconstruite (extinderi de intravilan și enclave neconstruite din intravilanul existent);

L3 - subzona de locuințe colective medii cu maximum P+4 niveluri;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Pentru L1

Locuințe individuale cu maximum P+1 nivel în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);

Pentru L2

Locuințe individuale cu maximum P+1+M niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);

Pentru L3

Fiind o zonă constituită se mențin caracteristicile existente;

Locuințe colective existente cu maxim P+4 niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);

Pentru L1+L2+L3



Echipamente publice specifice zonei rezidențiale (mic comerț, învățământ, cultură și culte, sănătate);

Spații pentru comercializarea produselor meșteșugărești;

Amenajări sport (spații deschise), agrement și loisir;

Ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestări de servicii nepoluante excepție zona L3;

Anexe gospodărești, excepție zona L3

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pentru L1+L2+L3

Se admit funcțiuni comerciale, turistice, de agrement și loisir, servicii profesionale și mici activități manufacturiere și de producție, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

Anexele gospodărești vor respecta normele sanitare în vigoare (OMS 119/02.2014), este interzisă amplasarea acestora la frontul străzii cu excepția garajelor;

Pentru L1

Se admite extinderea sau mansardarea clădirilor existente cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare, a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute în prezentul regulament. În cazul mansardării, suprafața nivelului mansardat va reprezenta 60% din suprafața nivelului curent.

Pentru L3

Nu se recomandă extinderea acestui tip de funcțiune, prin prezentul regulament se propune doar îmbunătățirea calității locuri în aceste ansambluri de locuințe colective prin reabilitare termică, refacerea fațadelor, reabilitarea acoperișurilor, modernizarea spațiilor verzi, realizarea de parcaje;

Parcajele vor ocupa minimum de suprafață posibil; se recomandă realizarea de parcaje suprateerane;

Intervențiile asupra imobilelor existente, care afectează aspectul general al clădirii vor fi permise doar cu tratarea integrală a imobilului;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE



Pentru L1+L2+L3 se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- stații de betoane;
- autobaze, stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Pentru L3

- se interzice mansardarea blocurilor;

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Pentru L1

Se păstrează caracteristicile țesutului tradițional existent cu condiția respectării condițiilor de construibilitate ale parcelelor.

Pentru L2

Noile parcelari se vor realiza cu respectarea următoarelor condiții cumulate:

Suprafața minimă de 500 mp și minim 12,00 metri deschidere pentru



construcțiile cuplate, respectiv 600 mp și minim 14,00 metri deschidere pentru construcțiile izolate;

În funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;

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

Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei:
 $75^{\circ} \div 105^{\circ}$;

Pentru L3

Fiind o zonă constituită se mențin caracteristicile existente.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pentru L1

Se va păstra retragerea caracteristică străzii, fiind obligatorie preluarea retragerii clădirilor învecinate;

Pentru L2

În noile extinderi sau în zonele neconstruite din intravilan se impune retragerea clădirilor față de aliniament cu o distanță de minim 5,00 metri.

Distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;

Pentru L3

Fiind o zonă constituită se mențin caracteristicile existente.

Pentru L2

Retragerile față de aliniament se stabilesc prin P.U.Z. aprobat conform legii;

În zonele parțial construite, unde se pot deduce alinieri caracteristice pentru strada respectivă se va păstra această retragere.

Pentru L1+L2

Amplasarea construcțiilor pe teren va ține cont de relief, de modul tradițional de dispunere, precum și de orientarea față de punctele cardinale;

Ieșirea în consolă față de aliniament a unor porțiuni din fațadă nu este permisă;

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3,00 m și cu cel mult 5,00 m de la aliniament.

În cazul parcelelor de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele



străzi (semi-cuplate sau izolate)

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

Pentru L1+L2

Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o distanță de maxim 20,00 metri;

În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 metri; pentru a asigura accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară. Diminuarea acestei distanțe se va face doar cu avizul ISU Covasna.

În situația în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună cu o distanță mai mică de 3,0 metri, noua clădire propusă se va retrage de la această limită cu o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii existente dar nu mai puțin de 3,0 metri.

În situația în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună cu o distanță mai mare de 3,0 metri, noua clădire propusă se va putea dispune pe limita de proprietate sau poate fi retrasă față de această limită de proprietate.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin 5.00 metri pentru intimitatea utilizării și pentru a putea fi plantați arbori pe limita de proprietate.

Pentru L3

Fiind o zonă constituită se mențin caracteristicile existente.

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

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de



5,00 metri.

Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,00 m.

Pentru L3

Fiind o zonă constituită se mențin caracteristicile existente.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită.

Se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spațiile comerciale și locuințe.

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.

Se va asigura numărul de parcaje conform articolului 6.13 Parcaje.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Pentru L1

Înălțimea maximă admisă este **P+1 (cca. 8.00 metri la cornișă)** excepție făcând turlele construcțiilor de cult.

Pentru L2

Înălțimea maximă a clădirilor va fi **P+1 (7.00 metri la cornișă);**

Pentru L3

Înălțimea maximă a clădirilor va fi **P+4 (15.00 metri la cornișă);**

Nu se permite modificarea înălțimii clădirilor existente;

Pentru L1+L2



În cazul amplasării unor accente verticale, care pot afecta perspectivele spre monumentele istorice, se va obține avizul Direcției de Cultură și Patrimoniu Covasna chiar dacă amplasamentul se află în afara limitei zonei construite protejate sau a zonei de protecție a monumentului.

Suplimentar se admite adăugarea unui nivel mansardat. Suprafața construită desfășurată a acestuia va fi de maxim 60% din aria nivelului curent;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pentru L1+L2+L3

Condiții generale:

Noile construcții se vor înscrie în specificul zonei sau vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului.

Arhitectura noilor clădiri va fi de factură modernă, interzicându-se pastişele arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice, aceasta va exprima caracterul programului (locuințe).

Amplasarea noilor construcții nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valorase construite sau de peisaj.

Construcțiile prefabricate din beton armat aparent, construcțiile tip container și construcțiile metalice aparente nu vor fi vizibile din spațiul public.

Pentru blocurile de locuințe lucrările de reabilitare termică, închiderea balcoanelor se va realiza în mod unitar pentru întregul bloc.

Acoperiș și învelitori:

Acoperișul va avea o formă simplă în concordanță cu tradiția locală având pante simetrice, în două sau patru ape, cu un unghi de 45 grade. Nu se admit pante asimetrice, coame rupte, coame suprapuse.

Învelitoarea se va conforma și ea tradiției locale, fiind alcătuită din materialele tradiționale (ceramică, țiglă solzi, șindrilă, tablă de zinc sau din metal cu aspect mat). Nu se admit învelitori din azbociment, carton asfaltat, materiale plastice, indiferent de tratamentul suprafeței aparente.

Învelitorile din țiglă ceramică vor avea culori naturale (roz, roșu, brun roșcat, brun, negru-brun).

Jgheaburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori mate și închise cu caracter metalic.



Fațade

Se vor utiliza materiale locale;

Se vor utiliza materiale de construcții locale (lemn, piatră, cărămidă - tencuită). Este permisă utilizarea materialelor noi cu condiția integrării acestora în compoziția noii construcții în așa fel încât să nu creeze o notă discordantă cu imaginea de ansamblu a zonei.

Nu se admit culorile stridente, sau culorile primare, se vor utiliza culori pastelate în conformitate cu tradițiile locale și cu clădirile vecine.

Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative nespecifice arhitecturii locale. Este interzisă imitarea materialelor naturale sau imitarea unor ornamente vechi la clădirile noi.

Forma ferestrelor va fi dreptunghiulară sau pătrată (nu se vor admite ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale etc.).

Este interzisă folosirea materialelor reflectorizante (sticlă reflectorizantă, tablă și alte suprafețe din metal nevopsite, oglinzi);

Elementele constructive secundare, montanții, traversele, parapetul și manșonul se vor executa din lemn sau oțel.

Pentru închiderea teraselor, a logiilor și a balcoanelor se va utiliza sticla iar aspectul acestora va trebui păstrat

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Pentru L1+L2+L3

Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la rețeaua electrică.

Toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

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

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.

Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă



de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi;

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV);

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pentru L1+L2+L3

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor;

În zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției trebuie să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; - minimum 50% din suprafața parcelei trebuie să fie amenajată ca spațiu verde, spațiu împădurit, grădină sau livadă.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Pentru L1

În vederea conservării specificului zonei se recomandă realizarea unor împrejurimi tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor.

Porțile vor fi realizate din lemn, conform specificului local, având o geometrie simplă și cromatică specifică tradițiilor zonei, fără a folosi culori stridente, atipice.

Este interzisă placarea gardurilor sau a unor porțiuni din garduri (soclurile) cu materiale ceramice (gresie, faianță), precum și dispunerea unor elemente decorative nespecifice (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc.).

Pentru L2

Împrejurimile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 1,80 metri și pot fi opace sau transparente. Vor fi realizate din lemn (șipci dispuse distanțat una față de cealaltă), zidărie sau îmbinarea dintre un socul opac din zidărie de 0,60 m înălțime și o parte transparentă din lemn sau fier forjat.

Împrejurimile laterale vor avea înălțimea de maximum 2,20 metri și pot fi



opace (lemn) sau transparente (plasă de sârmă).

Pentru L3

În zona blocurilor de locuințe împrejuririle vor fi realizate doar din gard viu cu o înălțime de maxim 1,00 m.;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Pentru L1 - POT max. = 30%

Pentru L2 - POT max. = 25%

Pentru L3 - POT max. = 40%

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

Pentru L1 - CUT maxim = 0,6 mp.ADC/mp.teren

Pentru L2 - CUT maxim = 0,5 mp.ADC/mp.teren

Pentru L3 - CUT maxim = 2,0 mp.ADC/mp.teren

A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție "concretă" incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, cele care se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Zona este formată din subzona:

A1 – subzona activități agrozootehnice

A1a – subzona activități agrozootehnice în care se interzice creșterea animalelor

A2 - zona activităților industriale și depozitare

Pentru acest UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu



permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z. (reparcelare/reconfigurare).

Pentru întreprinderile care pot polua factorii de mediu sau pot produce zgomot și vibrații se instituie zone de protecție sanitară (proces industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare).

În cazul obiectivelor existente care se mențin, se va urmări diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție, fâșii puternic plantate cu lățimi variabile, în funcție de terenurile libere existente.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Pentru A1 + A1a

- Sere, solare și pepiniere;
- Activități de comercializarea produselor agricole;

Pentru A1

- Amplasarea fermelor zootehnice va respecta prevederile sanitare în vigoare (Ordinul nr. 119/04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației)

Pentru A2

- Activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- Servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Stații de benzină;

Pentru A1 + A1a + A2

- Parcaje;
- Accese pietonale și carosabile;
- Perdele de protecție vegetale;
- Rețele tehnico-edilitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI



Pentru A1 + A1a + A2

- Activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
- Extinderea activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- Locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;
- În cazul conversiei funcționale este obligatorie reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate; de asemenea, este obligatorie identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului;

Pentru A1 + A1a

- Pentru amplasarea fermelor zootehnice este obligatorie obținerea avizului Direcției de Sănătate Publică Covasna și a Direcției Sanitar Veterinare și de Siguranța Alimentelor Covasna

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ, a serviciilor publice sau a celor de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- Se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu;
- Amplasarea spre drumul național, județean sau spre calea ferată a activităților care prin natura lor au un aspect dezagreabil (depozite de deșeuri metalice, depozite de combustibili solizi, etc.) este interzisă; astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie.

Pentru A1a

- Se interzice amplasarea fermelor zootehnice;

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A



CLĂDIRILOR

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

Parcelele nou apărute, rezultate prin divizarea unor parcele existente vor avea o suprafață minimă de 2000 mp. și un front minim la stradă de 20.00 m. Aceste dimensiuni se pot diminua doar pe baza proiectului tehnic care să dovedească posibilitatea funcționării activității propuse în bune condiții și fără a afecta vecinii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile vor fi dispuse retras față de aliniament. Astfel se va asigura o retragere de minim 10,0 metri față de aliniament.

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

Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);

În toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **5,00** metri;

Retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00** metri;

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

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **5,00** metri.

Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **3,00** m.

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și



de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **5.00** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită;

Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

Se va asigura numărul de parcaje conform art. 6.13 – Parcaje, din prezenta documentație.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru zona de servicii înălțimea maximă este **P+2 (cca. 12,00m)**, iar pentru activitățile productive și de depozitare înălțimea maximă admisă este **P+1 (cca. 15,00m)**.

Fac excepție catargele de susținere a elementelor publicitare, coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Noile construcții se vor înscrie în specificul zonei și vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului, caracterul general al zonei și al arhitecturii clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative abundente.

Este interzisă utilizarea materialelor pentru construcții provizorii: azbociment, carton asfalt, materiale plastice, etc în zone vizibile din spațiul public.

Toate fațadele vor fi tratate la același nivel arhitectural;

Acoperișuri tip terasă circulabilă sau șarpantă cu învelitori ușoare, panta maximă a învelitorii 10%, tâmplărie metalică sau PVC, tencuieli de exterior, placaje, pavaje din piatră naturală sau artificială;



ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la rețelele electrice.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.

Canalizarea pluvială a apelor de suprafață de pe spațiile de producție, circulații sau parcare va fi dotată cu separatoare de hidrocarburi și nămol.

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

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

Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor planta perdele compacte de vegetație înaltă și semiînaltă dispusă perimetral pentru protecția fonică, vizuală și diminuarea poluării, precum și pentru împiedicarea înzăpezirii drumurilor.

Pentru UTR A2 se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2,00 metri și pot fi transparente (realizate din plasă de sârmă sau fier forjat, eventual pot avea un soclu opac cu o înălțime maximă de 0,60 m.) sau pot fi opace realizate din zidărie și apoi tencuită, sau din lemn.



Este obligatorie dispunerea unei perdele vegetale perimetrare, care să dubleze împrejmuirea.

Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Pentru A1 + A1a

- pentru sere POT max. = 80%
- pentru fermele zootehnice POT max. = 50%

Pentru A2

- pentru servicii POT max. = 50%
- pentru funcțiuni industriale și de depozitare POT max. = 60%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Pentru A1 + A1a

- pentru sere CUT max. = 0,8
- pentru fermele zootehnice CUT max. = 0,5

Pentru A2

- pentru servicii CUT max. = 1,5
- pentru funcțiuni industriale și de depozitare CUT max. = 1,2

V - ZONA SPAȚIILOR VERZI.

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat, spații plantate de protecție, precum și păduri și plantații forestiere.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

V1a – subzona verde - spații publice plantate, agrement, loisir și activități sportive în aer liber

V1b – subzona verde - spații destinate activităților sportive în spații închise



V2 – pădure situată în intravilan

V3 – fâșie verde de protecție a apelor și a peisajului natural

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Pentru V1a + V1b

- Spații plantate cu vegetație de talie mare, medie sau mică de regulă specii autohtone;
- Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și a oglinzilor de apă;
- Locuri de joacă pentru copii și amenajări pentru agrement și loisir;
- Oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă;
- Trasee de ciclism și pietonale;
- Mobilier urban;
- Locuri special amenajate pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- Lucrări de modelare a terenului;
- Spații expoziționale și culturale;
- Pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici, alimentație publică și comerț;
- Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- Parcaje;
- Dotări de echipare edilitară;

Pentru V1a

- Zone pentru picnic;
- Lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, traversări ale cursurilor de apă;
- Terenuri amenajate pentru practicarea sporturilor în aer liber;

Pentru V1b

- Săli de sport și polivalente;

Pentru V2 + V3

- Trasee cicliste și pietonale cu amenajări minimale (se interzice asfaltarea sau pavarea acestor trasee);
- Mic mobilier urban (locuri de odihnă);



- Puncte de observare a animalelor sau de belvedere;

Pentru V3

- Reprezintă zona de protecție a cursurilor de apă și a lacurilor așa cum a fost stabilită prin Legea 107/1996 (Legea apelor)

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Pentru V1a + V1b + V2 + V3

Intervențiile asupra acestor zone se vor face respectând Ordonanța de urgență nr. 195/22.12.2005 privind protecția mediului, Legea 107/1996 - Legea Apelor, Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților precum și Legea 46/2008 - Codul Silvic.

Pentru V2 + V3

Se vor realiza doar elemente de mobilier care să poată fi demontate, fără a afecta solul;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Pentru V1a + V1b + V2 + V3

Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;

În zonele în care vegetația este utilizată pentru eliminarea/ameliorarea unor riscuri se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, sau în zonele supuse alunecărilor de teren;

Se interzice amplasarea clădirilor în zona de protecție a apelor, excepție construcțiile aferente lucrărilor hidrotehnice și a celor de amenajare a bazinelor hidrografice

Se interzice realizarea de noi străzi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor, cu excepția traversărilor cursurilor de apă;

Pentru V3 - se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A

Actualizare Plan Urbanistic General Comuna Ozun



CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Pentru V1a + V1b - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Pentru V2 + V3 - fără obiect;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAJĂ DE ALINIAMENT

Pentru V1a + V1b - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Se vor respecta zonele de protecție sanitară față de cursurile de apă conform Legii 107/1996 (legea Apelor).

Pentru V2 + V3 - fără obiect;

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

Pentru V1a + V1b - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Pentru V2 + V3 - fără obiect;

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

Pentru V1a + V1b - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Pentru V2 + V3 - fără obiect;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Se vor asigura accese carosabile doar pentru realizarea sau întreținerea spațiilor verzi, a lucrărilor hidrotehnice sau pentru situații de urgență;

Pentru V2 + V3 – se interzice realizarea de noi drumuri deschise circulației auto;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Pentru V1a + V1b Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate;

Parcajele se vor dispune în apropierea accesului sau vor fi integrate profilelor stradale;



Se interzice realizarea unor parcaje destinate deservirii altor funcțiuni, exterioare zonei;

Pentru V2 + V3 – se interzice staționarea autovehiculelor în interiorul zonei de protecție a cursurilor de apă sau în interiorul pădurilor. Se poate organiza o parcare în zona învecinată acestor zone;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Pentru V1a + V1b + V2 + V3

Cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși un nivel suprateran (max. 5,00 metri);

Pentru V2 + V3 - fără obiect;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pentru V1a + V1b

Noile construcții se vor înscrie în specificul zonei sau vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului.

Arhitectura noilor clădiri va fi de factură modernă, interzicându-se pastişele arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice, aceasta va exprima caracterul programului (construcții de agrement și pentru practicarea sporturilor). Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative abundente.

Amplasarea noilor construcții nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valorase construite sau de peisaj.

Construcțiile prefabricate din beton armat aparent, construcțiile tip container și construcțiile metalice aparente nu vor fi vizibile din spațiul public.

Pentru V2 + V3 - fără obiect;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Pentru V1a + V1b

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă



de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.

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

Pentru V2 + V3 - fără obiect;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

Se vor utiliza specii locale adaptate condițiilor climatice specifice,

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime;

Terenurile de joacă vor fi specializate pe categorii de vârstă. Se interzice folosirea speciilor periculoase (cu țepi, spini, otrăvitoare etc.);

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

Pentru fiecare arbore matur tăiat se vor planta, în interiorul aceleiași parcele minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat;

Pentru V1a

Spațiile verzi vor ocupa o suprafață de minim 60% din suprafața totală a terenului.

Pentru V1b

Spațiile verzi vor ocupa o suprafață de minim 30% din suprafața totală a terenului.

Pentru V2 + V3 – se va menține vegetația existentă din care se vor elimina părțile care prezintă risc pentru oameni. Se recomandă extinderea vegetației, realizarea de noi perspective spre elementele naturale sau construite valoroase;

Cursurile de apă se vor amenaja cu vegetație și materiale naturale. Este interzisă folosirea betonului sub formă de plăci sau turnat. Podețele peste cursurile de apă se vor confecționa din lemn;



ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 1,50 metri și vor fi transparente, formate dintr-un soclu opac de 0,60 m. și o parte transparentă (fier forjat, șipci). Acest soclu opac poate lipsi în funcție de soluția arhitecturală.

Scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minimum 0,5 metri terenul va fi coborât cu minimum 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare

Pentru V2 + V3 – nu se vor realiza împrejmuiri;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Pentru V1a - POT max. = 10%;

Pentru V1b - POT max. = 50%;

Pentru V2 + V3 - fără obiect;

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

Pentru V1a - CUT max. = 0,1;

Pentru V1b - CUT max. = 0,5;

Pentru V2 + V3 - fără obiect;

C - ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE.

Zona este compusă din terenuri pentru căile de comunicație rutieră (**C1**) și feroviară (**C2**).

C1 – Subzona căilor de comunicație rutieră

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI.

Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordonanței nr.43 din 28 august 1997 privind regimul juridic al drumurilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice locale specializate. Se vor respecta propunerile din planșa de Reglementări Circulații și profilurile propuse.



SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente
- unități de întreținere și depozitare aferente traficului rutier, garaje
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun
- refugii și treceri de pietoni
- rețele tehnico-edilitare
- spații verzi amenajate
- parcaje pentru salariați și pentru călători
- lucrări de terasamente

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI.

Incintele unităților de transport și garajele publice vor obține avizul de mediu și se vor încadra în normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie.

Garajele și parcajele publice vor fi înconjurate de gard viu de minimum 1,20 metri înălțime.

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);

să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);

Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, delimitat conform tabelului următor:

Distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului (m)

Autostrăzi	50
Drumuri naționale	22
Drumuri județene	20
Drumuri comunale	18

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE.



- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;

Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- lărgirea unor străzi sau realizarea unor noi străzi;
- modernizarea intersecțiilor;
- realizarea spațiilor de parcare;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
 - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
 - panouri independente de reclamă publicitară;
 - cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
 - amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu /explozie.

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

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- accesele și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ



- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Noile construcții se vor înscrie în specificul zonei și vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului, caracterul general al zonei și al arhitecturii clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative abundente.
- Este interzisă utilizarea materialelor pentru construcții provizorii: azbociment, carton asfalt, materiale plastice, etc în zone vizibile din spațiul public.
- Toate fațadele vor fi tratate la același nivel arhitectural;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la rețelele electrice.
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.
- Canalizarea pluvială a apelor de suprafață de pe spațiile de producție, circulații sau parcare va fi dotată cu separatoare de hidrocarburi și nămol.
- Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE



- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcajele și platformele funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- Se vor prevedea plantații înalte în lungul drumurilor și de-a lungul împrejurimilor cu condiția de a nu împiedica vizibilitatea.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- conform studiilor de specialitate.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- conform studiilor de specialitate.

C2 – Subzona căilor de comunicație feroviară

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Subzona de căi ferate cuprinde infrastructura feroviară, construcțiile și instalațiile aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată. Autorizarea construcțiilor din zona căilor ferate se emite în temeiul OUG nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române. Pentru lucrări în zona căilor ferate și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate. Zona este constituită din clădiri de interes public, platforme și liniile de cale ferată. Se va respecta zona cadastrală CFR, a cărei limită este conformă cu Planurile de situație, și cu Planurilor cadastrale scara 1:1000, aflate în arhiva Serviciului Cadastru al Sucursalei „C.R.E.I.R. CF” Brașov, fiind interzisă ocuparea terenurilor CFR;

Pentru obținerea autorizației de construcție, se va solicita obligatoriu avizul CNCF”CFR” pentru:

- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice (limita ei este la distanța de 100,0 m din axul liniei de cale ferată)
- supratraversarea căii ferate cu pasaje superioare
- subtraversarea căii ferate cu pasaje inferioare
- subtraversarea căii ferate cu rețele de utilități



- reabilitările de străzi care au în plan și reabilitarea trecerilor la nivel cu calea ferată
- reabilitările de străzi amplasate paralel cu calea ferată care au ca scop lărgirea amprizei
- trasee ale rețelelor de utilități paralele cu linia de cale ferată pe zona de protecție a căii ferate

Se recomandă să se țină seama de imaginea prezentată către zona căii ferate (să se realizeze o minimă amenajare peisagistică), fiind interzise depozitele de deșeuri, gropile ce acumulează ape meteorice, organizările de șantier abandonate, cu utilaje degradate, menținerea construcțiilor degradate, terenurile lipsite de vegetație, etc.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare Compania Națională de Căi Ferate "CFR" – SA poate amplasa următoarele:

- a) construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
- b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației
- c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora;

În situația în care, zona de siguranță include teren proprietate privată, în caz de nevoie CNCF,,CFR"- SA poate iniția procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică în condițiile legii.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul organelor publice specializate.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul organelor publice specializate și anume:

- a) căi ferate industriale;
- b) lucrări hidrotehnice;



- c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologie și canale libere.

Noile intersecții ale drumurilor cu liniile de cale ferată se vor proiecta denivelat (pasaje superioare, pasaje inferioare)

Sistematizarea verticală a terenului, inclusiv a drumurilor din apropierea căii ferate se vor proiecta astfel încât apele pluviale să nu fie dirijate spre zona de siguranță a căii ferate.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice construcțiile (inclusiv drumuri, parcuri, parcuri, împrejmuiri, etc.) și instalațiile neferoviare sunt interzise. În prezentul regulament prin **zona de siguranță** a căii ferate se înțelege fâșia de teren de 20.00 m de o parte și de alta din axul căii ferate de-a lungul acesteia.

Prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.

În zona de protecție a căii ferate se interzice amplasarea:

- activităților poluante sau/și cu pericol de incendiu și explozie
- înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare
- depozitelor de deșeuri menajere (gropi de gunoi)
- depozitelor de deșeuri metalice (fier vechi)
- depozitelor de materiale re folosibile (reciclabile)
- construcțiilor ce necesită săpături adânci, care împreună cu infiltrațiile de apă ar afecta rezistența terasamentelor căii ferate cum ar fi: stații de epurare, bazine de retenție, iazuri, lacuri de acumulare.
- construcții placate cu materiale strălucitoare.

Se recomandă ca amplasarea clădirilor de locuit să fie cât mai departe de calea ferată. Amplasarea lor în zona de protecție a căii ferate nu este recomandată. Se vor lua măsuri pentru protecția fonică a clădirilor amplasate în zona de protecție a căii ferate.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A

Actualizare Plan Urbanistic General Comuna Ozun

volumul 2 – regulament local de urbanism

elaborator: s.c. urban team s.r.l.



CLĂDIRILOR

Conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- În spațiul de retragere față de aliniament se pot prevedea parcaje cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1.20m, dar fără să obtureze vizibilitatea de-a lungul liniilor ferate și a semnalelor CF.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISĂ

- Înălțimea maxim admisă se stabilește prin studii de specialitate, documentații de urbanism și funcție de tema beneficiarului.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Noile construcții se vor înscrie în specificul zonei și vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului, caracterul general al zonei și al arhitecturii clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative abundente;
- Este interzisă utilizarea materialelor pentru construcții provizorii: azbociment, carton asfalt, materiale plastice, etc în zone vizibile din spațiul public;
- Toate fațadele vor fi tratate la același nivel arhitectural;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la rețelele electrice.
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.



- Canalizarea pluvială a apelor de suprafață de pe spațiile de producție, circulații sau parcare va fi dotată cu separatoare de hidrocarburi și nămol.
- Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- Se vor prevedea plantații înalte cu condiția de a nu împiedica vizibilitatea liniilor și a semnalelor CF în lungul limitelor incintelor.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- conform studiilor de specialitate.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- conform studiilor de specialitate.

G - ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ



GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona G reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură echiparea edilitară, serviciile de salubritate, cimitirele, piețele comerciale.

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, rețelelor, stații de epurare, stații de pompare, etc.) se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei G trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară. Aceste distanțe pot fi modificate pe baza unor studii de specialitate, avizate și aprobate conform legislației în vigoare.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

G1 - subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală.

G2 - subzona cimitirelor.

G2p - cimitirul reformat din satul Bicfalău situat în interiorul zonei construite protejate.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Pentru G1

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală;
- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, piețe comerciale și târguri, salubritate, întreținerea spațiilor plantate;
- drumuri interne și platforme;
- parcaje;
- plantații;

Pentru G2 + G2p

- cimitire și clădiri anexe:



- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.
- circulații carosabile;
- circulații pietonale;
- parcaje;
- plantații;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Pentru G1 - se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme în vigoare;

Pentru G2 + G2p - se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție sanitară de 50.00 metri.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Pentru G1 - pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

Pentru G2 + G2p - alte utilizări în afară de cele admise;

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

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

Pentru G1 + G2 + G2p

- Conform studiilor de specialitate și a studiilor de mediu;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

Pentru G1

- Amplasarea clădirilor noi sau reconstruite pentru birouri va respecta retragerile specifice străzii pe care se amplasează;

Pentru G2 - se va asigura o retragere față de aliniament de minim 5.0 metri

Pentru G2p - se va păstra retragerea existentă față de aliniament, recomandându-se ca pentru noile locuri de veci să se asigure o retragere de minim 5.0 metri;



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

Pentru G1 - distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5.0 metri;

- Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;
- În cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

Pentru G2 - distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim 5.0 metri;

Pentru G2p - se va păstra retragerea existentă, recomandându-se ca pentru noile locuri de veci să se asigure o retragere de minim 5.0 metri;

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

Pentru G1 - distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5.0 metri;

- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

Pentru G2 + G2p - conform normelor tehnice

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

Pentru G1+G2 + G2p - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Pentru G1+G2 - staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

- Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- În spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva



maximum 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

Pentru G2 + G2p – se admite parcare, sau realizarea unui parcaj la cca. 100.0 m față de funcțiunea dominantă;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Pentru G1 + G2 + G2p - înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor a coșurilor și a turelor capelelor; pentru clădirile din cadrul acestor zone se recomandă o înălțime maximă de 10.00 metri (P + 1).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pentru G1 + G2 + G2p - Noile construcții se vor înscrie în specificul zonei și vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului, caracterul general al zonei și al arhitecturii clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative abundente;
- Este interzisă utilizarea materialelor pentru construcții provizorii: azbociment, carton asphalt, materiale plastice, etc în zone vizibile din spațiul public;
- Toate fațadele vor fi tratate la același nivel arhitectural;

Pentru G2 + G2p - se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- **Pentru G1** - toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Piețele comerciale vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor și legislației în vigoare.
- **Pentru G2 + G2p** - se va asigura puncte de apă;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;



- Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice.
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pentru G1

- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 200 mp;
- Se vor prevedea plantații înalte de-a lungul împrejuririlor;

Pentru G2

- Se vor asigura în cadrul cimitirelor zone verzi amenajate în suprafața de min. 20% din total. Spațiul verde va cuprinde aliniamente de arbori și garduri vii de-a lungul căilor de circulație și de-a lungul limitelor parcelei acestuia.

Pentru G2p

- Se vor proteja elementele peisagere valorase din cadrul acestuia și anume pădurea de brazi de pe versantul vestic, respectiv aleile de tei de pe platoul cimitirului. Se recomandă realizarea de noi perspective spre sat precum și echiparea cu mobilier urban de mici dimensiuni de factură tradițională realizat din materiale naturale;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- **Pentru G1** - împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00 metri și pot fi formate dintr-un soclu opac de 0.60 m. continuat cu o parte transparentă (fier forjat). Se acceptă și împrejuriri în totalitate transparente realizate din plasă de sârmă. În toate cazurile împrejuririle vor fi dublate cu gard viu și cu aliniamente de arbori și arbuști;
- Pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.
- **Pentru G2** - împrejuririle spre stradă pot fi opace sau transparente, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maximum 2,00 metri;
- Se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.



Pentru G2p

- Împrejmuirile vor fi reabilitate cu condiția păstrării aspectul original (conform studiului istoric);

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

- **Pentru G1 - POT maximum = 50%**
- **Pentru G2 - POT maximum = 25%**
- **Pentru G2p - POT maximum = 15%**

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

- **Pentru G1 - CUT maximum = 1,0 mp ADC / mp teren**
- **Pentru G2 - POT maximum = 0,25 mp ADC / mp teren**
- **Pentru G2p - POT maximum = 0,15 mp ADC / mp teren**

REGLEMENTĂRI ASUPRA TERENURILOR SITUATE ÎN SITULUI DE IMPORTANȚĂ COMUNITARĂ ROSCI0111 MESTECĂNIȘUL DE LA RECI

În cadrul acestei părți a regulamentului local de urbanism au fost preluate prevederi din cadrul **REGULAMENTUL SITULUI DE IMPORTANȚĂ COMUNITARĂ ROSCI0111 MESTECĂNIȘUL DE LA RECI** anexă la **Hotărârea Consiliului Județean Covasna Nr. 125/ 2011**.

Reglementarea acestei zone a fost gândită mai restrictiv în vederea conservării, menținerii și readucerii într-o stare de conservare favorabilă a speciilor și habitatelor de interes comunitar și conviețuirea armonioasă om-natură prin menținerea utilizării tradiționale a resurselor naturale și încurajarea ecoturismului.

Limita rezervației a fost stabilită prin Hotărârea Guvernului nr. 2151/2004 VII.9. Rezervația naturală Mestecănișul Reci Bălțile de la Ozun-Sântionlunca, 2.020 ha, localitățile Reci și Ozun, județul Covasna, și este prezentată cu linie verde întreruptă pe planșele PUG-ului.

Măsuri generale



Orice plan sau proiect care nu are o legătură directă cu ori nu este necesar pentru managementul Sitului, dar care ar putea afecta în mod semnificativ aria, singur sau în combinație cu alte planuri ori proiecte, este supus unei evaluări adecvate a efectelor potențiale asupra ariei naturale protejate de interes comunitar, având în vedere obiectivele de conservare a acesteia.

În procedura de emitere a actelor de reglementare pentru planuri, proiecte și/sau activități care pot afecta semnificativ Situl, autoritățile competente pentru protecția mediului solicită și țin seama de avizul Custodelui.

Activități permise sau permise cu condiționări în cadrul sitului

Cositul fânețelor se va practica după data de 1 iulie, cu excepția terenurilor aflate în zona inundabilă a Râului Negru (în interiorul digului de protecție) și cele aflate lângă pârâul Beldi, care pot fi cosite după 1 iunie. În toate cazurile cositul se va efectua astfel încât să aibă efect minim asupra faunei, adică din interior spre exterior.

Proprietarul sau utilizatorul de drept al pășunilor și fânețelor este obligat să întrețină terenul și să împiedice dezvoltarea vegetației forestiere. Pășunatul pe suprafața de fond forestier se va desfășura conform Codului Silvic, art. 53.

Autorizarea stânelor și adăposturilor pastorale existente se va face de către primăriile de care aparțin;

Nu este permisă însoțirea turmelor de vaci de către câini, cele de oi pot fi însoțite numai de un câine, conform Legii 407/2006 privind vânătoarea, art.23, lit. k, dotat conform legislației în vigoare;

Prin Planul de Management se vor prevedea locurile pentru pășunat și capacitatea de suport a pășunilor precum și perioadele în care se poate pășuna.

Pe terenurile incluse în rezervație care fac parte din fondul forestier se execută numai lucrările prevăzute în amenajamentele silvice, cu respectarea reglementărilor în vigoare. Amenajamentele silvice, studiile sumare de amenajare pentru fondul forestier, precum și studiile de transformare, pentru vegetația forestieră din afara fondului forestier național trebuie avizate de Custode.

Scoaterea temporară sau definitivă din fondul forestier sau schimbarea categoriei de folosință, se realizează cu respectarea prevederilor legale în vigoare și cu avizul Custodelui.

Exploatarea nisipului poate fi permisă locuitorilor din satele învecinate pentru



activități tradiționale la solicitări individuale din locurile semnalate de Custode în vederea conservării locurilor de cuibărit a populației de Merops apiaster.

Vânătoarea și activitățile privind protecția fondului piscicol se va organiza și desfășura în conformitate cu legislația în vigoare.

Pentru speciile de animale sălbatice terestre, acvatice și subterane de interes comunitar și care se află sub regim strict de protecție, incluse în anexele OUG nr. 57/2007 precum și speciile incluse în lista roșie națională, cu excepția cazurilor de cercetare științifică conform prevederilor legale, sunt interzise:

- Orice formă de recoltare, capturare, ucidere, distrugere sau vătămare;
- Perturbarea intenționată a speciilor de păsări în cursul perioadei de reproducere, de creștere, de hibernare și de migrație;
- Distrugerea și/sau culegerea cuiburilor și ouălelor din natură;
- Deteriorarea și/sau distrugerea locurilor de reproducere sau odihnă;
- Deținerea, transportul, comerțul sau schimburile în orice scop fără autorizația autorității de mediu competente.

Sunt permise activități de turism, de educație și cercetări științifice, cu respectarea regulilor de vizitare potrivit prezentului regulament.

Aprinderea focului pe teritoriul Sitului este permisă doar în locurile special amenajate și semnalate de către Custode.

Pe teritoriul Sitului există următoarele construcții: cabana de vânătoare Reci, canton silvic Reci, două (2) observatoare de vânătoare.

Este permisă realizarea de construcții, conform prevederilor legale și cu condiția ca acestea să nu dăuneze obiectivelor de conservare, doar pentru acele construcții ce contribuie la îmbunătățirea managementului ariei protejate, promovarea acestora sau conservării habitatelor și speciilor de floră și faună.

Activități interzise în cadrul sitului

Este interzis incendierea, degradarea sau distrugerea prin orice mijloace a învelișului natural vegetal.

Pășunatul cu caprine este strict interzis pe tot teritoriul rezervației;

Amplasarea de stâne sau adăposturi pastorale noi sunt interzise;

Este interzisă adăparea animalelor din lacurile naturale aflate pe teritoriul sitului;

Sunt interzise lucrările de exploatare a turbei de pe toată suprafața Sitului



Este interzisă orice activitate de săpare și drenare în interiorul Sitului și perimetral la 100 metri de la limita acestuia.

Pe teritoriul Rezervației este interzisă practicarea sporturilor cu mijloace motorizate, care utilizează carburanți fosili, precum și folosirea armelor de orice fel, cu excepția personalului cu funcții de pază și protecție aflat în misiune sau care participă la acțiuni de management cinegetic.

Folosirea ambarcațiunilor de orice tip pe lacuri și bălți, cu excepția celor destinate pentru colectarea de probe pentru cercetare științifică, este interzisă.

Camparea pe teritoriul Sitului este interzisă.

Scăldatul și utilizarea de substanțe chimice (detergenți) pentru spălare în apele de suprafață din rezervație sunt interzise.

Este interzisă abandonarea deșeurilor de orice fel pe teritoriul Sitului. Turiștii au obligația de a evacua deșeurile pe care le generează pe timpul vizitei în sit în afara acestuia în locurile special amenajate.

Se interzice tăierea, ruperea sau scoaterea din rădăcini a arborilor, puieților sau lăstarilor, precum și însușirea celor rupti sau doborâți de fenomene naturale, fără avizul Custodelui.

Sunt interzise activitățile din perimetrul Sitului care pot să genereze poluarea sau deteriorarea habitatelor, precum și perturbări ale speciilor pentru care a fost desemnată, atunci când aceste activități au un efect semnificativ, având în vedere obiectivele de protecție și conservare a speciilor și habitatelor. Pentru protejarea și conservarea păsărilor sălbatice, inclusiv a celor migratoare, sunt interzise activitățile din afara Sitului care ar produce poluarea sau deteriorarea habitatelor.

Pe teritoriul sitului este interzisă realizarea de alte construcții decât cele amintite la articolul **Activități permise sau permise cu condiționări**.

Accese și circulația în sit

Este interzis accesul și circulația cu mijloace motorizate pe teritoriul Rezervației, cu excepția drumurilor publice, de acces sau de exploatare, care apar în planurile cadastrale în vigoare. Accesul public cu mijloace motorizate sau biciclete se reglementează de către Custode în colaborare cu deținătorii/administratorii drumurilor aflate pe teritoriul Rezervației. Astfel, se interzice circulația cu mijloace motorizate în afara drumului de acces.

Excepțiile de la restricția de acces și circulație cu autovehiculele vor fi:



PRIMĂRIA COMUNEI OZUN

personalul Administrației, personalul silvic, administratorul fondului de vânătoare și al celorlalte organe ale statului cu competențe pe teritoriu (poliție, protecția civilă, autorități de mediu, autoritățile administrației locale), patrulări/controale, în cazul în care aceste categorii sunt în exercitiul funcțiunii, sau care nu au altă posibilitate de tranzitare, acestea doar pe bază de delegație.

Proprietarii sau deținătorii de alte drepturi pe terenurile agricole sau forestiere, pot tranzita și utiliza mijloace motorizate necesare desfășurării activităților tradiționale pe baza unui permis eliberat de primărie și vizat de Custode.

Vizitarea rezervației este permisă numai pe căile de acces special amenajate/semnalate. Traseele turistice vor respecta prevederile Hotărârii de Guvern 77/2003, cu completările și modificările ulterioare.

Întocmit,

Urb. Constantin Marian OLTEANU

Urb. Dana APOSTOL



ANEXA 1 - CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este elaborat în conformitate cu următoarele acte normative specifice sau complementare domeniului urbanismului:

- Noul Cod Civil;
- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- Legea nr. 50/2001 a amenajării teritoriului si a urbanismului;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele masuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in construcții;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea nr. 107/1996 a apelor;
- Legea nr. 33/1994 exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național- Secțiunea a III-a- zone protejate;
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National - Secțiunea IV: Rețeaua de localități;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările si modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor;
- Ordinul ministerului sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de Igiena si a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea in categorii a drumurilor naționale;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor



tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor;

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații si a pomilor in localitățile urbane si rurale;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea străzilor in localitățile rurale;
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare si autorizare privind prevenirea si stingerea incendiilor;
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire si stingere a incendiilor;



ANEXA 2 - DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI OZUN

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în "Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism", aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

- **ALINIAMENT** = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.
- **ALINIAREA CLĂDIRILOR** = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este *non aedificandi*, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.
- **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)** - reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei. În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și a spațiilor tehnice amplasate în subteran, suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.
- **COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS** = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixta și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.
- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR** - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.



- **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)** - reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșindurile în consolă în afara planului fațadei a balcoanelor închise sau deschise și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine etc. Curțile de aerisire cu suprafața până la 2,0 mp. inclusiv, intră în suprafața construită.
Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.
- **SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE** = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, scoli, licee, biblioteci de cartier etc.
- **SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE)** = societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.