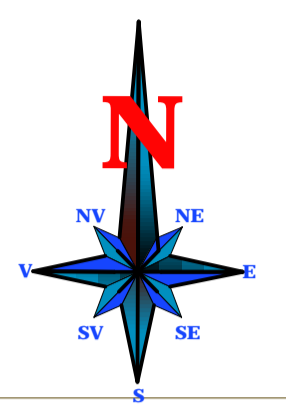
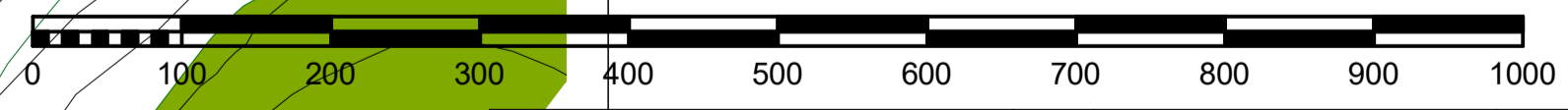


**P.U.G.** PLAN URBANISTIC GENERAL  
 LOCALITATEA CENTRU DE COMUNA LIVEZENI  
 Sc 1:5000 LOCALITATEA IVANESTI  
 UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA  
 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

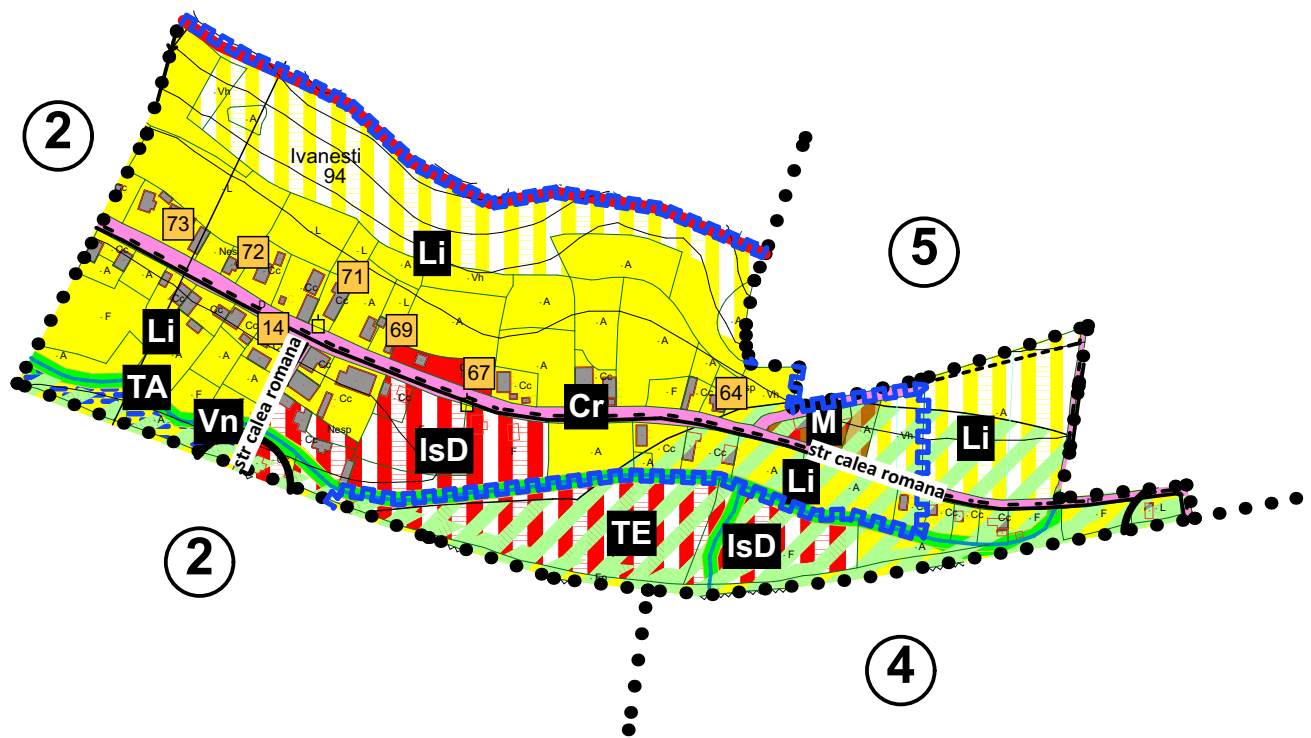
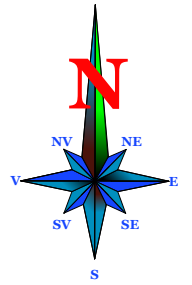


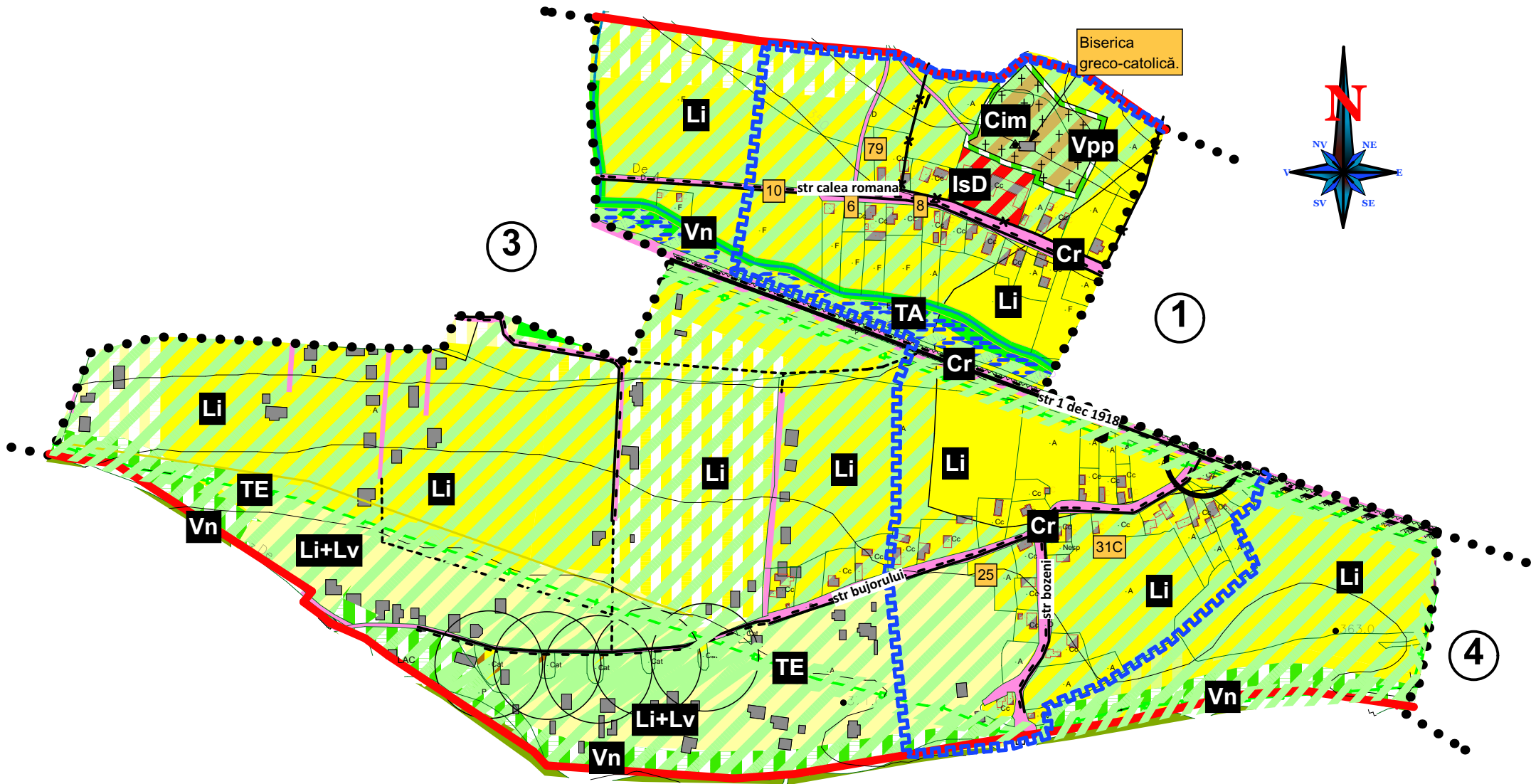
**LEGENDĂ**

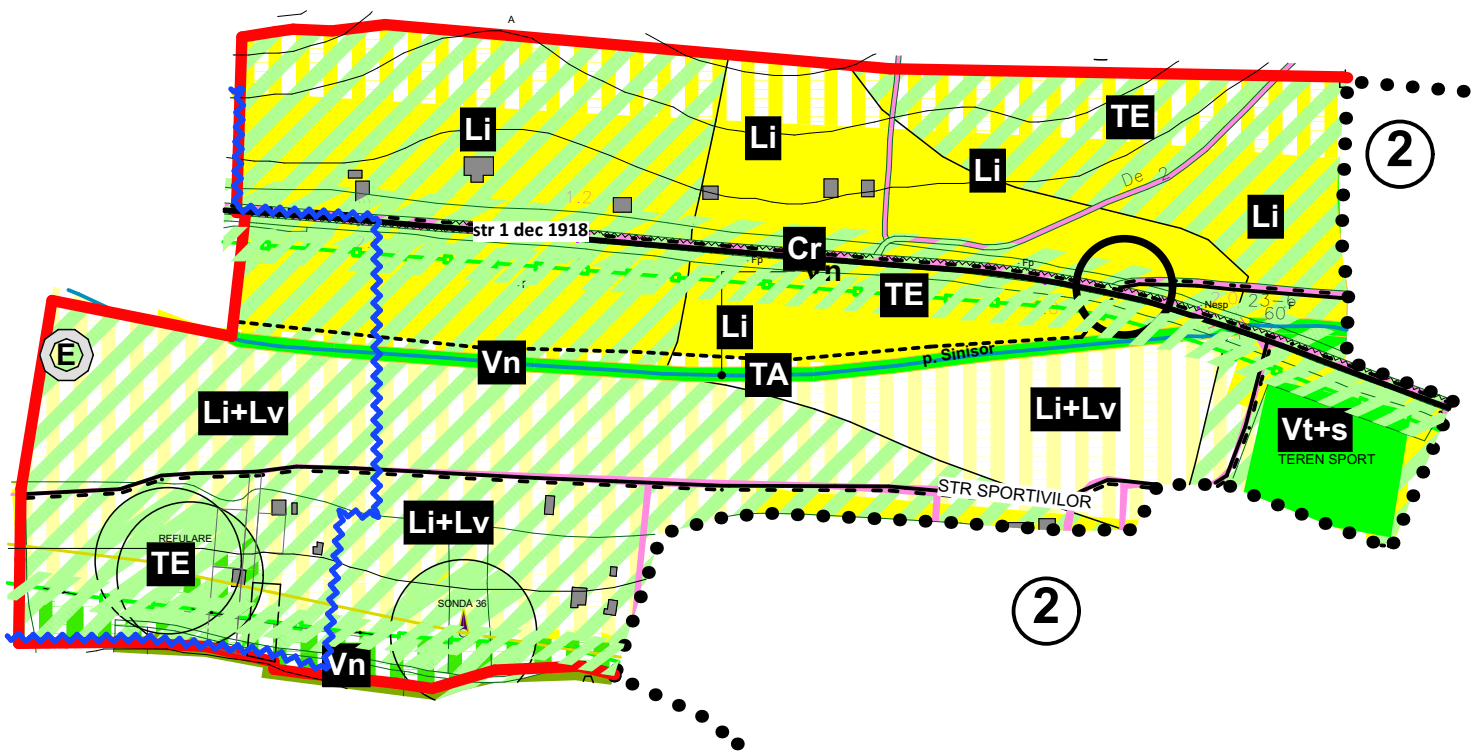
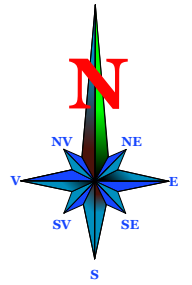
- 1. LIMITE**
- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
  - LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ
  - LIMITA ZONEI CENTRALE
  - LIMITA UTR
  - 1 - UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA
- 2. PROPRIETĂȚI ASUPRA TERENULUI**
- a.) PROPRIETATE PUBLICA
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES NAȚIONAL
  - TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES JUDEȚEAN
  - TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL
- b.) PROPRIETATE PRIVATĂ
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
  - TERENURI PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE DE INTERS LOCAL
- 3. CIRCULAȚIA TERENURILOR**
- TERENURI CE SE INTENȚIONEAZĂ A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC

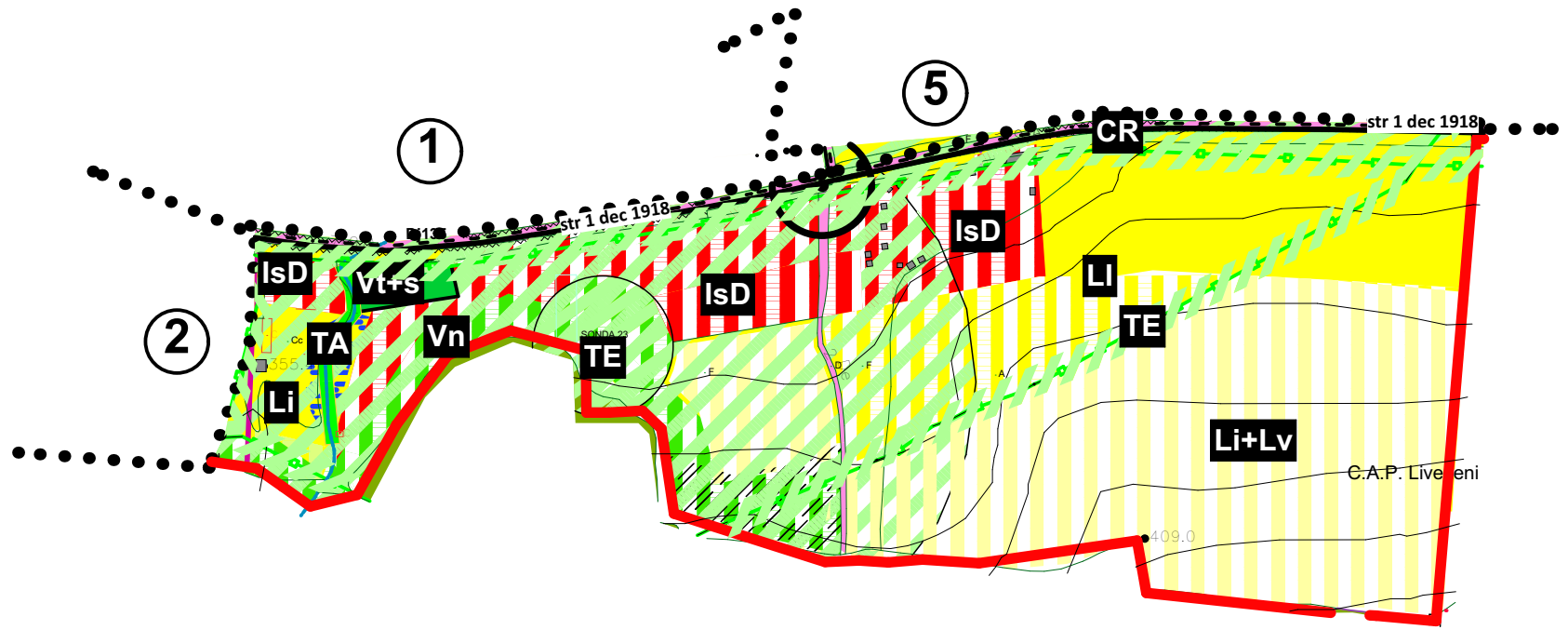
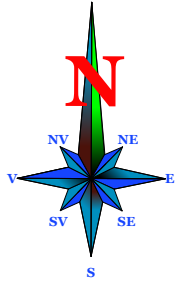


PROIECTANT GENERAL		Scara	BENEFICIAR	Pr.Nr
s.c. PROIECT s.r.l		1:5000	PRIMĂRIA COMUNEI LIVEZENI	6626.0
Târgu Mureș str. Tineretului Nr. 2		Data	PLAN URBANISTIC GENERAL	FAZA
tel 0265-263039		2019	LOCALITATATI IVANESTI	P.U.G.
DIRECTOR	CONS. JR. SIMO ISTVAN	UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA		A
ȘEF PROIECT	ARH. RAUS ADRIANA	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR		05
PROIECTAT	ARH. RAUS ADRIANA			
VERIFICAT	ARH. KERESZES GEZA			











# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## PRESCRIPTII SPECIFICE UNITATILOR TERITORIALE DERFERINTA Legenda indicativelor si a semnelor din plansele cuprinse in prezentul regulament

LIMITE	REGLEMENTARI URBANISTICE																																																					
limita teritoriului administrativ limita intravilanului propus limita zonei centrale	<h3 style="text-align: center;">ZONE CU INTREDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE</h3> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center;"></td> <td style="width: 10%; text-align: center;">RC</td> <td>zone cu riscurii naturale (potential de inundabilitate, terenuri mlastinoase, terenuri cu potential de declansare a alunecarilor de teren, terenuri cu pante semnificative) restrictii de construire pina la intocmire studii de specialitate hidrografice, geomorfologice., de protectie a mediului, aceste zone vor fii reglementate definitiv dupa intocmirea si aprobarea hartilor de risc</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td></td> <td>zone construite protejate delimitate conform studiului de fundamentare istoric- pana la obtinerea avizelor conform legii</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td></td> <td>zone de extindere a functiunilor existente sau propuse pentru introducerea in intravilan pentru care nu exista precizate conditiile de conformare a infrastructurii de acces si echipare cu utilitati pana la intocmirea in conditiile legii a studiilor de urbanism necesare</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td style="text-align: center;">Cr Cf</td> <td>zona de protectie a cailor de comunicatii majore (DN,DJ,DC,CF) pana la obtinerea avizelor necesare conform legii</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td style="text-align: center;">TE</td> <td>zona de protectie a infrastructurii majore tehnico-edilitare (apa, canalizare, electrica, gaz)pana la obtinerea avizelor necesare conform legii</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td></td> <td>zona de protectie stabilita pe baza normelor sanitare in functie de obtinerea avizelor necesare conform legii</td> </tr> </table>		RC	zone cu riscurii naturale (potential de inundabilitate, terenuri mlastinoase, terenuri cu potential de declansare a alunecarilor de teren, terenuri cu pante semnificative) restrictii de construire pina la intocmire studii de specialitate hidrografice, geomorfologice., de protectie a mediului, aceste zone vor fii reglementate definitiv dupa intocmirea si aprobarea hartilor de risc			zone construite protejate delimitate conform studiului de fundamentare istoric- pana la obtinerea avizelor conform legii			zone de extindere a functiunilor existente sau propuse pentru introducerea in intravilan pentru care nu exista precizate conditiile de conformare a infrastructurii de acces si echipare cu utilitati pana la intocmirea in conditiile legii a studiilor de urbanism necesare		Cr Cf	zona de protectie a cailor de comunicatii majore (DN,DJ,DC,CF) pana la obtinerea avizelor necesare conform legii		TE	zona de protectie a infrastructurii majore tehnico-edilitare (apa, canalizare, electrica, gaz)pana la obtinerea avizelor necesare conform legii			zona de protectie stabilita pe baza normelor sanitare in functie de obtinerea avizelor necesare conform legii																																			
	RC	zone cu riscurii naturale (potential de inundabilitate, terenuri mlastinoase, terenuri cu potential de declansare a alunecarilor de teren, terenuri cu pante semnificative) restrictii de construire pina la intocmire studii de specialitate hidrografice, geomorfologice., de protectie a mediului, aceste zone vor fii reglementate definitiv dupa intocmirea si aprobarea hartilor de risc																																																				
		zone construite protejate delimitate conform studiului de fundamentare istoric- pana la obtinerea avizelor conform legii																																																				
		zone de extindere a functiunilor existente sau propuse pentru introducerea in intravilan pentru care nu exista precizate conditiile de conformare a infrastructurii de acces si echipare cu utilitati pana la intocmirea in conditiile legii a studiilor de urbanism necesare																																																				
	Cr Cf	zona de protectie a cailor de comunicatii majore (DN,DJ,DC,CF) pana la obtinerea avizelor necesare conform legii																																																				
	TE	zona de protectie a infrastructurii majore tehnico-edilitare (apa, canalizare, electrica, gaz)pana la obtinerea avizelor necesare conform legii																																																				
		zona de protectie stabilita pe baza normelor sanitare in functie de obtinerea avizelor necesare conform legii																																																				
<h3 style="text-align: center;">ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE</h3> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center;"></td> <td style="width: 10%; text-align: center;">IsD</td> <td>zona instituti si servicii publice -dotari</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td style="text-align: center;">Lc+Li+Lv</td> <td>zona de locuinte(individuale,colective ,de vacanta) si functiuni complementare compatibile</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td style="text-align: center;">M</td> <td>zona mixta de servicii de interes general activitati productive mici</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td style="text-align: center;">I</td> <td>zona activitatilor productive , de depozitare si servicii de profil</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td style="text-align: center;">A</td> <td>zona unitati de productie agricola /zootehnica</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td style="text-align: center;">Vp</td> <td>zone spatii verzi publice amenajate</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td style="text-align: center;">Vt+s</td> <td>zona functiunilor pentru turism, sport si petrecerea timpului liber</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td style="text-align: center;">Vn</td> <td>spatii verzi pentru protectia padurilor a cursurilor de apa si a zonelor umede</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td style="text-align: center;">Vpp</td> <td>plantatii si perdele de protectie</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td style="text-align: center;">GC/Cim</td> <td>zona gospodarie comunala / cimitire</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td style="text-align: center;">TE</td> <td>zona aferenta constructiilor tehnico edilitare</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td style="text-align: center;">Cr</td> <td>zona aferenta cailor de comunicatii rutiere si a amenajarilor aferente</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td style="text-align: center;">A</td> <td>terenuri agricole in intravilan/rezerve de teren destinate dezvoltarii viitoare a localitatii</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td style="text-align: center;">TA</td> <td>ape</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td style="text-align: center;">TR</td> <td>terenuri ce necesita masuri de protectie impotriva eventualelor riscurii naturale (alunecari, inundatii,terenuri mlastinoase, etc)</td> </tr> </table>		IsD	zona instituti si servicii publice -dotari		Lc+Li+Lv	zona de locuinte(individuale,colective ,de vacanta) si functiuni complementare compatibile		M	zona mixta de servicii de interes general activitati productive mici		I	zona activitatilor productive , de depozitare si servicii de profil		A	zona unitati de productie agricola /zootehnica		Vp	zone spatii verzi publice amenajate		Vt+s	zona functiunilor pentru turism, sport si petrecerea timpului liber		Vn	spatii verzi pentru protectia padurilor a cursurilor de apa si a zonelor umede		Vpp	plantatii si perdele de protectie		GC/Cim	zona gospodarie comunala / cimitire		TE	zona aferenta constructiilor tehnico edilitare		Cr	zona aferenta cailor de comunicatii rutiere si a amenajarilor aferente		A	terenuri agricole in intravilan/rezerve de teren destinate dezvoltarii viitoare a localitatii		TA	ape		TR	terenuri ce necesita masuri de protectie impotriva eventualelor riscurii naturale (alunecari, inundatii,terenuri mlastinoase, etc)	<h3 style="text-align: center;">ZONE CU INTREDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE</h3> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;"></td> <td>terenuri cu risc major de declansare a alunecarilor de teren sau risc de inundabilitate, evidentiate prin studii de specialitate , harti de risc</td> </tr> <tr> <td></td> <td>terenuri aflate in zona de siguranta a infrastructurii de acces si echipare cu exceptia lucrarilor permise de gestionarii acestor tipuri de infrastructura</td> </tr> <tr> <td></td> <td>in zonele de protectie sanitara cu regim sever</td> </tr> <tr> <td></td> <td>in zona apelor curgatoare cadastrate/necadastrate conform avizelor gestionarilor acestora</td> </tr> </table>		terenuri cu risc major de declansare a alunecarilor de teren sau risc de inundabilitate, evidentiate prin studii de specialitate , harti de risc		terenuri aflate in zona de siguranta a infrastructurii de acces si echipare cu exceptia lucrarilor permise de gestionarii acestor tipuri de infrastructura		in zonele de protectie sanitara cu regim sever		in zona apelor curgatoare cadastrate/necadastrate conform avizelor gestionarilor acestora
	IsD	zona instituti si servicii publice -dotari																																																				
	Lc+Li+Lv	zona de locuinte(individuale,colective ,de vacanta) si functiuni complementare compatibile																																																				
	M	zona mixta de servicii de interes general activitati productive mici																																																				
	I	zona activitatilor productive , de depozitare si servicii de profil																																																				
	A	zona unitati de productie agricola /zootehnica																																																				
	Vp	zone spatii verzi publice amenajate																																																				
	Vt+s	zona functiunilor pentru turism, sport si petrecerea timpului liber																																																				
	Vn	spatii verzi pentru protectia padurilor a cursurilor de apa si a zonelor umede																																																				
	Vpp	plantatii si perdele de protectie																																																				
	GC/Cim	zona gospodarie comunala / cimitire																																																				
	TE	zona aferenta constructiilor tehnico edilitare																																																				
	Cr	zona aferenta cailor de comunicatii rutiere si a amenajarilor aferente																																																				
	A	terenuri agricole in intravilan/rezerve de teren destinate dezvoltarii viitoare a localitatii																																																				
	TA	ape																																																				
	TR	terenuri ce necesita masuri de protectie impotriva eventualelor riscurii naturale (alunecari, inundatii,terenuri mlastinoase, etc)																																																				
	terenuri cu risc major de declansare a alunecarilor de teren sau risc de inundabilitate, evidentiate prin studii de specialitate , harti de risc																																																					
	terenuri aflate in zona de siguranta a infrastructurii de acces si echipare cu exceptia lucrarilor permise de gestionarii acestor tipuri de infrastructura																																																					
	in zonele de protectie sanitara cu regim sever																																																					
	in zona apelor curgatoare cadastrate/necadastrate conform avizelor gestionarilor acestora																																																					

## UTR nr.1<sup>v7-IVANESTI</sup>

### SECȚIUNEA 1 → Caracterul zonei

#### Delimitare

- \* situată în partea centrală a localității, delimitată de fronturile aferente străzilor care intersectează strada Calea romană;

#### Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei

- \* zona centrală cu funcțiuni complexe, cuprinzând principalele dotări existente precum și subzone în care se pot amplasa alte dotări majore sau locuințe prin restructurare intensivă pe parcele cu densitate redusă;

#### A. Condiționări primare

- \* pentru zona în cauză se recomandă întocmirea de documentații de urbanism, prin inițiativă autorității locale, în scopul investigării potențialului de completare și extindere a dotărilor precum și al modului de organizare a spațiului public aferent zonei centrale;

#### B. Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă, alte restricții

- \* UTR-ul conține cf. studiului istoric o subzonă delimitată ca zonă construită protejată ce conține patrimoniu construit și parcelar istoric, cu funcție exemplificativă pentru modul de construire tradițional, imobile propuse pentru clasare drept clădiri cu valoare ambientală, precum și elemente de peisaj rural ;
- \* până la întocmirea prin grija autorității locale a planului urbanistic zonal pentru zona construită protejată și a regulamentului aferent, pentru zona delimitată prin studiul istoric se aplică Regulamentul Local de Urbanism aferent Studiului Istoric(zona CP), ca parte a regulamentului aferent Planului Urbanistic General;
- \* pentru zonele de urbanizare sau pentru zonele din intravilan supuse operațiunilor de parcelare sau reparcelare se recomandă aplicarea metodologiei „Ghid privind reglementarea dezvoltării urbane prin operațiuni de parcelare și reparcelare întocmită de URBANPROIECT în anul 2002.”

#### C. Reglementări pentru spațiul public

- \* reabilitarea spațiilor publice va urmări în special amenajarea zonelor pietonale, a zonelor de contact social, a amenajărilor de trasee pentru deplasarea cu biciclete; se vor trata conform tradiției istorice locale zonele de interferență între spațiul natural și cel construit;

### SECȚIUNEA 2 → Utilizare funcțională

#### 1. Utilizări funcționale permise

* subzone IsD	* dotări și instituții publice, locuințe individuale , extindere, modificare a funcțiilor existente cu respectarea coerenței și specificității zonei centrale;
* subzone Li	* locuințe cu dotări aferente servicii și microproducție integrabile zonelor de locuit, amenajări de spații verzi
* subzone M	* Zonă mixtă de servicii de interes general, activități productive mici
* subzone	* spații verzi pentru protecția pădurilor, a cursurilor

Vn	de apă și zone umede;
----	-----------------------

## 2. Utilizări funcționale admise cu condiționări

- \* subzonele Isd => intervenții asupra fondului de locuințe existent în sensul de extindere, modificare și mansardare, cu scopul îmbunătățirii compoziției funcțiunilor specifice zonei centrale;
- \* subzonele Li => activități de servicii și microproducție precum și mică depozitare, activități a căror poluare nu depășește limitele parcelei;
- \* subzonele Vn => trasee pietonale și spații verzi amenajate natural în condițiile obținerii avizelor necesare

### 3. Utilizări funcționale interzise

- \* orice altă utilizare cu excepția celor permise sau permise cu condiții;

#### 3.1. Interdicții temporare

subzone de extindere a funcțiunilor existente pentru care nu există precizate condiții de conformare a infrastructurii de acces și echipare până la întocmirea în condițiile legii a [documentațiilor](#) de urbanism necesare;

#### 3.2. Interdicții permanente

- \* subzona TE - zonă de siguranță și de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, conform avizelor gestionarilor acestora;

## SECȚIUNEA 3 → Condiții de amplasare, echipare și configurare a construcțiilor

### 4. Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

- \* conform [prezentului regulament](#) – pentru a fi construibilă o parcele trebuie să aibă lățimea și suprafața în acord cu prevederile Cap. III, art.7;
- \* în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentei parcelarului anterior;
- \* în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim recomandat este de 1000,0 mp cu front la stradă determinat de parcelarul tradițional;

### 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- \* se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinătăți, fiind permise retrageri față de aliniament, stabilite prin documentații de urbanism specifice;
- \* în lungul străzii 1 Decembrie 1918 se va respecta prin retrageri de la aliniament culoarul de protecție pentru arteră de tranzit (drum județean);

### 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Pentru intervențiile situate în afara zonei delimitate prin studiul istoric ca zonă construită protejată și în care nu se pot prelua reguli de amplasare și conformare tradițională a construcțiilor se vor aplica următoarele reglementări:

- \* în raport cu limitele laterale ale parcelei se va respecta retragerea egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 m;
- \* față de limita posterioară se va aplica o retragere egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5,0 m;

### 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- \* pe aceeași parcelă două clădiri vor fi amplasate respectând o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte dar nu mai puțin de 3,0 m;
- \* în zonele de inserție se recomandă respectarea amplasării tradiționale a clădirilor pe parcele;

- \* în zonele cu parcelar istoric amprenta istorică tradițională va fi determinantă pentru stabilirea tipului de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu regulile generale enumerate mai sus;

#### **8. Circulații și accese**

- \* pentru a fi construite parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de trecere legal instituită conform prezentului regulament;
- \* incintele cu funcțiuni și utilizări ce presupun trafic intens, vor avea pe cât posibil accese de pe arterele mai puțin circulat;

#### **9. Staționarea autovehiculelor**

- \* pentru construcții noi sau intervenții de reabilitare sau modernizare se vor asigura obligatoriu parcaje suficiente (conform RGU anexa 5), în interiorul parcelei;

#### **10. Înălțimea maximă admisă**

- \* se va respecta regimul de înălțime reglementat aferent fiecărei zone funcționale de intravilan, conform prezentului regulament de urbanism;
- \* regim de înălțime recomandat P+M, ; diferența de înălțime pe două parcele alăturate nu va fi mai mare de un nivel;

#### **11. Aspectul exterior al clădirilor**

- \* Pentru intervențiile situate în afara zonei delimitate prin studiul istoric ca zonă construită protejată se vor aplica și următoarele reglementări:
- \* caracteristici arhitecturale - aspectul noilor clădiri va urmări promovarea formelor arhitecturale tradiționale, rurale de calitate, rezultate din exemplele clasificate, cu materiale naturale și arhitectură specifică;
- \* se recomandă întocmirea prin grija autorității locale de studii privind tradiția de construire a zonei în scopul fundamentării unui regulament detaliat privind volumetria, forma arhitecturală, detaliile și materialele de construcție ce vor fi autorizate pentru această zonă;

#### **12. Condiții de echipare tehnico-edilitară și evacuare a deșeurilor**

- \* pentru toate construcțiile noi sau intervențiile asupra fondului construit existent se aplică prevederile prezentului regulament;
- \* pentru zonele echipate cu apă și canalizare în sistem individual se recomandă parcela minimă construibilă de 750,0 mp;

#### **13. Spații libere și spații plantate**

- \* spațiile verzi tratate ca zone de protecție sau grădini de fațadă vor asigura norma minimă de zonă verde aferentă fiecărui potențial utilizator al programului, conf. Legislației în vigoare;
- \* se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului său numai locatarilor dacă acestea sunt vizibile din spațiul public;
- \* spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate nu un arbore la fiecare 50,0 mp;

#### **14. Împrejmuiri**

- \* Împrejmuirile și celelalte construcții secundare și amenajări conexe vor fi de același nivel calitativ ca și construcțiile principale;

### **SECȚIUNEA 4 → Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

POT max-lsd	50%	CUT max -lsd	0,6-1,0
-Li	30%	-Li	0,6

## **SECȚIUNEA 5 → Reglementări**

- \* se vor respecta zonele de protecție - solicitând în acest sens avizul organelor competente, aplicându-se legislația în vigoare;
- \* în subzona delimitată ca zonă construită protejată sau arie de protecție pentru situri arheologice se aplică reglementările cap. F coroborate cu regulamentul zonei construite protejate (zona CP), cu regulamentul de exploatare pentru zone de interes arheologic și cu legislația în vigoare;
- \* pentru subzonele cu potențial de risc natural se vor întocmi studii aprofundate geotehnice/hidrotehnice în scopul stabilirii condițiilor de construibilitate;

## UTR nr.2<sub>v7-IVANESTI</sub>

### SECȚIUNEA 1 → Caracterul zonei

#### Delimitare

- \* situată în vecinătatea zonei centrale, delimitată de limita intravilan pe latura de sud desfășurată în lungul străzii 1 Decembrie 1918 care este intersectată de traseul unor străzi locale;

#### Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei

- \* zona cu funcțiune dominantă de locuire, cu terenuri construite și construibile, zone verzi cu diferite caracteristici și zone de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare și de gospodărire comunală;

#### A. Condiționări primare

- \* pentru zona în cauză se recomandă întocmirea de documentații de urbanism, prin inițiativa autorității locale, în scopul investigării potențialului de completare și extindere a dotărilor precum și a modului de organizare a tramei stradale și a spațiului public aferent;

#### B. Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă, alte restricții

- \* UTR-ul conține cf. studiului istoric o subzonă delimitată ca zonă construită protejată ce conține patrimoniu construit și parcelar istoric, cu funcție exemplificativă pentru modul de construire tradițional, imobile propuse pentru clasare drept clădiri cu valoare ambientală, precum și elemente de peisaj rural ;
- \* până la întocmirea prin grija autorității locale a planului urbanistic zonal pentru zona construită protejată și a regulamentului aferent, pentru zona delimitată prin studiul istoric se aplică Regulamentul Local de Urbanism aferent Studiului Istoric(zona CP), ca parte a regulamentului aferent Planului Urbanistic General;
- \* pentru zonele de urbanizare sau pentru zonele din intravilan supuse operațiunilor de parcelare sau reparcelare se recomandă aplicarea metodologiei „Ghid privind reglementarea dezvoltării urbane prin operațiuni de parcelare și reparcelare întocmită de URBANPROIECT în anul 2002.”

#### C. Reglementări pentru spațiul public

- \* reabilitarea spațiilor publice va urmări în special amenajarea zonelor pietonale, a zonelor de contact social, a amenajărilor de trasee pentru deplasarea cu biciclete; se vor trata conform tradiției istorice locale zonele de interferență între spațiul natural și cel construit;

### SECȚIUNEA 2 → Utilizare funcțională

#### 1. Utilizări funcționale permise

* subzone Isd	* dotări și instituții publice, locuințe individuale , extindere, modificare a funcțiunilor existente cu respectarea coerenței și specificității zonei centrale;
* subzone Li	* locuințe cu dotări aferente, servicii și microproducție, integrabile zonelor de locuit, amenajări de spații verzi;

* subzone Li +Lv	* locuințe și locuințe de vacanță situate pe versanți slab construiți în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant;
* subzone G(cim.)	* zona cu funcțiunea de gospodărie comunală și cimitire
* subzone Vn,Vpp	* spații verzi pentru protecția pădurilor, a cursurilor de apă și zone umede; plantații, zone verzi de protecție;

## 2. Utilizări funcționale admise cu condiționări

- \* subzonele Li activități de servicii și microproducție precum și mică depozitare, activități a căror poluare nu depășește limitele parcelei;
- \* subzona Vn ⇒ trasee pietonale și spații verzi amenajate natural în condițiile obținerii avizelor necesare;

## 3. Utilizări funcționale interzise

- \* orice altă utilizare cu excepția celor permise sau permise cu condiții;

### 3.1. Interdicții temporare

- \* subzone de extindere a funcțiunilor existente pentru care nu există precizate condiții de conformare a infrastructurii de acces și echipare până la întocmirea în condițiile legii a [documentațiilor](#) de urbanism necesare;

### 3.2. Interdicții permanente

- \* subzona TE - zonă de siguranță și de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, conform avizelor gestionarilor acestora;

## SECȚIUNEA 3 → Condiții de amplasare, echipare și configurare a construcțiilor

### 4. Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

- \* conform [prezentului regulament](#) – pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să aibă lățimea și suprafața în acord cu prevederile Cap. III, art.7;
- \* în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a ampretei parcelarului anterior;
- \* pentru locuințele/locuințele de vacanță situate pe versanți slab construiți parcela minimă va avea suprafață de 1000,0 mp;
- \* în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim recomandat este de 1000,0 mp cu front la stradă determinat de parcelarul tradițional;
- \* pentru celelalte categorii de funcțiuni parcela minimă recomandabilă este de 500,0 mp cu un front la stradă de min.15,0 m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan sau izolate;

### 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- \* se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinătăți, fiind permise retrageri față de aliniament, stabilite prin documentații de urbanism specifice;
- \* în lungul străzii 1 Decembrie 1918 se va respecta prin retrageri de la aliniament culoarul de protecție pentru arteră de tranzit (drum județean);

### 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Pentru intervențiile situate în afara zonei delimitate prin studiul istoric ca zonă construită protejată și în care nu se pot prelua reguli de amplasare și conformare tradițională a construcțiilor se vor aplica următoarele reglementări:

- \* în raport cu limitele laterale ale parcelei se va respecta retragerea egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 m;
- \* față de limita posterioară se va aplica o retragere egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5,0 m.

### **7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- \* pe aceeași parcelă două clădiri vor fi amplasate respectând o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte dar nu mai puțin de 3,0 m;
- \* în zonele de inserție se recomandă respectarea amplasării tradiționale a clădirilor pe parcele;
- \* în zonele cu parcelar istoric amprenta istorică tradițională va fi determinantă pentru stabilirea tipului de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu regulile generale enumerate mai sus;

### **8. Circulații și accese**

- \* pentru a fi construite parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de trecere legal instituită conform prezentului regulament;
- \* incintele cu funcțiuni și utilizări ce presupun trafic intens, vor avea pe cât posibil accese de pe arterele mai puțin circulante;

### **9. Staționarea autovehiculelor**

- \* pentru construcții noi sau intervenții de reabilitare sau modernizare se vor asigura obligatoriu parcaje suficiente (conform RGU anexa 5), în interiorul parcelei;

### **10. Înălțimea maximă admisă**

- \* se va respecta regimul de înălțime reglementat aferent fiecărei zone funcționale de intravilan, conform prezentului regulament de urbanism;
- \* regim de înălțime recomandat P+M, ; diferența de înălțime pe două parcele alăturate nu va fi mai mare de un nivel.
- \* pentru locuințele/locuințele de vacanță situate pe versanți slab construiți înălțimea maximă D+P sau P+M

### **11. Aspectul exterior al clădirilor**

- \* Pentru intervențiile situate în afara zonei delimitate prin studiul istoric ca zonă construită protejată se vor aplica și următoarele reglementări:
- \* caracteristici arhitecturale - aspectul noilor clădiri va urmări promovarea formelor arhitecturale tradiționale, rurale de calitate, rezultate din exemplele clasificate, cu materiale naturale și arhitectură specifică;
- \* se recomandă întocmirea prin grija autorității locale de studii privind tradiția de construire a zonei în scopul fundamentării unui regulament detaliat privind volumetria, forma arhitecturală, detaliile și materialele de construcție ce vor fi autorizate pentru această zonă;

### **12. Condiții de echipare tehnico-edilitară și evacuare a deșeurilor**

- \* pentru toate construcțiile noi sau intervențiile asupra fondului construit existent se aplică prevederile prezentului regulament;;
- \* pentru zonele echipate cu apă și canalizare în sistem individual se recomandă parcela minimă construibilă de 750,0 mp;

### **13. Spații libere și spații plantate**

- \* spațiile verzi tratate ca zone de protecție sau grădini de fațadă vor asigura norma minimă de zonă verde aferentă fiecărui potențial utilizator al programului, conf. Legislației în vigoare;
- \* se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului său numai locatarilor dacă acestea sunt vizibile din spațiul public;

- \* spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate nu un arbore la fiecare 50,0 mp;

#### **14. Împrejmuiri**

- \* împrejmuirile și celelalte construcții secundare și amenajări conexe vor fi de același nivel calitativ ca și construcțiile principale;

#### **SECȚIUNEA 4 → Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

POT max-lsd	50%	CUT max -lsd	0,6-1,0
-Li	30%	-Li	0,6
-Li +Lv	15%	-Li +Lv	0,15

#### **SECȚIUNEA 5 → Reglementări**

- \* se vor respecta zonele de protecție - solicitând în acest sens avizul organelor competente, aplicându-se legislația în vigoare;
- \* în subzona delimitată ca zonă construită protejată sau arie de protecție pentru situri arheologice se aplică reglementările cap. F coroborate cu regulamentul zonei construite protejate (zona CP), cu regulamentul de exploatare pentru zone de interes arheologic și cu legislația în vigoare;
- \* pentru subzonele cu potențial de risc natural se vor întocmi studii aprofundate geotehnice/hidrotehnice în scopul stabilirii condițiilor de construibilitate;

## UTR nr.3<sub>v7-IVANESTI</sub>

### SECȚIUNEA 1 → Caracterul zonei

#### Delimitare

- situată în zona de vest a localității, delimitată parțial de limita intravilanului pe latura de nord, sud și vest;

#### Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei

- zonă cu funcțiune dominantă de locuire, cu terenuri construite și construibile, zone verzi cu diferite caracteristici și zone de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare;

#### A. Condiționări primare

- \* pentru zona în cauză se recomandă întocmirea de documentații de urbanism, prin inițiativă autorității locale, în scopul investigării potențialului de completare și extindere a dotărilor precum și a modului de organizare al tramei stradale pentru zona de extindere a intravilanului și a spațiului public aferent

#### B. Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă, alte restricții

- \* UTR-ul conține cf. studiului arheologic o subzonă delimitată ca zonă construită protejată ce conține aria de protecție pentru situri arheologice;
- \* până la întocmirea prin grija autorității locale a planului urbanistic zonal pentru zona construită protejată și a regulamentului aferent, pentru zona delimitată prin studiul istoric se aplică Regulamentul Local de Urbanism aferent Studiului Istoric(zona CP), ca parte a regulamentului aferent Planului Urbanistic General;
- \* pentru zonele de urbanizare sau pentru zonele din intravilan supuse operațiunilor de parcelare sau reparcelare se recomandă aplicarea metodologiei „Ghid privind reglementarea dezvoltării urbane prin operațiuni de parcelare și reparcelare întocmită de URBANPROIECT în anul 2002.”

#### C. Reglementări pentru spațiul public

- \* reabilitarea spațiilor publice va urmări în special amenajarea zonelor pietonale, a zonelor de contact social, a amenajărilor de trasee pentru deplasarea cu biciclete; se vor trata conform tradiției istorice locale zonele de interferență între spațiul natural și cel construit;

### SECȚIUNEA 2 → Utilizare funcțională

#### 1. Utilizări funcționale permise

* subzone Li	* locuințe cu dotări aferente, servicii și microproducție, integrabile zonelor de locuit, amenajări de spații verzi;
* subzone Li+Lv	* locuințe și locuințe de vacanță situate pe versanți slab construiți în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant;
* subzone Vn, Vt+s	* spații verzi pentru protecția padurilor, a cursurilor de apă și zone umede; zone verzi publice amenajate, spații pentru turism, baze de agrement, complexe și baze sportive ;

## 2. Utilizări funcționale admise cu condiționări

- \* subzone Li  $\Rightarrow$  activități de servicii și microproducție precum și mică depozitare, activități a căror poluare nu depășește limitele parcelei.
- \* subzona Vt+s  $\Rightarrow$  funcțiuni existente, menținute și dezvoltate în condițiile aplicării legislației în vigoare;
- \* subzona Vn  $\Rightarrow$  trasee pietonale și spații verzi amenajate natural în condițiile obținerii avizelor necesare;

## 3. Utilizări funcționale interzise

- \* orice altă utilizare cu excepția celor permise sau permise cu condiții;

### 3.1. Interdicții temporare

- \* subzone de extindere a funcțiilor existente pentru care nu există precizate condiții de conformare a infrastructurii de acces și echipare până la întocmirea în condițiile legii a [documentațiilor](#) r de urbanism necesare;

### 3.2. Interdicții permanente

- \* subzona TE - zonă de siguranță și de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, conform avizelor gestionarilor acestora;

## SECȚIUNEA 3 $\rightarrow$ Condiții de amplasare, echipare și configurare a construcțiilor

### 4. Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

- \* conform [prezentului regulament](#) – pentru a fi construibilă o parcele trebuie să aibă lățimea și suprafața în acord cu prevederile Cap. III, art.7;
- \* în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentei parcelarului anterior;
- \* pentru locuințele/locuințele de vacanță situate pe versanți slab construiți parcela minimă va avea suprafață de 1000,0 mp;
- \* în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim recomandat este de 1000,0 mp cu front la stradă de min.18,0m;
- \* pentru celelalte categorii de funcțiuni parcela minimă recomandabilă este de 500,0 mp cu un front la strada de min.15,0 m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan sau izolate.

### 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- \* se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinătăți, fiind permise retrageri față de aliniament, stabilite prin documentații de urbanism specifice;
- \* în lungul străzii 1 Decembrie 1918 se va respecta prin retrageri de la aliniament culoarul de protecție pentru arteră de tranzit (drum județean);

### 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Pentru intervențiile situate în afara zonei cu parcelar tradițional, în care nu se pot prelua reguli de amplasare și conformare tradițională a construcțiilor se vor aplica următoarele reglementări:

- \* în raport cu limitele laterale ale parcelei se va respecta retragerea egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 m;
- \* față de limita posterioară se va aplica o retragere egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5,0 m.

### 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- \* pe aceeași parcelă două clădiri vor fi amplasate respectând o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte dar nu mai puțin de 3,0 m;

- \* în zonele de inserție se recomandă respectarea amplasării tradiționale a clădirilor pe parcele;
- \* în zonele cu parcelar istoric amprenta istorică tradițională va fi determinantă pentru stabilirea tipului de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu regulile generale enumerate mai sus;

#### **8. Circulații și accese**

- \* pentru a fi construite parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de trecere legal instituită conform prezentului regulament;;
- \* incintele cu funcțiuni și utilizări ce presupun trafic intens, vor avea pe cât posibil accese de pe arterele mai puțin circulante;

#### **9. Staționarea autovehiculelor**

- \* pentru construcții noi sau intervenții de reabilitare sau modernizare se vor asigura obligatoriu parcaje suficiente (conform RGU anexa 5), în interiorul parcelei;

#### **10. Înălțimea maximă admisă**

- \* se va respecta regimul de înălțime reglementat aferent fiecărei zone funcționale de intravilan, conform prezentului regulament de urbanism;
- \* regim de înălțime recomandat P+M; diferența de înălțime pe două parcele alăturate nu va fi mai mare de un nivel.
- \* pentru locuințele/locuințele de vacanță situate pe versanți slab construiți înălțime max. D+M sau P+M;

#### **11. Aspectul exterior al clădirilor**

Pentru intervențiile situate în afara zonei delimitate prin studiul istoric ca zonă protejată se vor aplica și următoarele reglementări:

- \* caracteristici arhitecturale - aspectul noilor clădiri va urmări promovarea formelor arhitecturale tradiționale, rurale de calitate, rezultate din exemplele clasificate, cu materiale naturale și arhitectură specifică;
- \* se recomandă întocmirea prin grija autorității locale de studii privind tradiția de construire a zonei în scopul fundamentării unui regulament detaliat privind volumetria, forma arhitecturală, detaliile și materialele de construcție ce vor fi autorizate pentru această zonă;

#### **12. Condiții de echipare tehnico-edilitară și evacuare a deșeurilor**

- \* pentru toate construcțiile noi sau intervențiile asupra fondului construit existent se aplică prevederile prezentului regulament;
- \* pentru zonele echipate cu apă și canalizare în sistem individual se recomandă parcela minimă constructibilă de 750,0 mp;

#### **13. Spații libere și spații plantate**

- \* spațiile verzi tratate ca zone de protecție sau grădini de fațadă vor asigura norma minimă de zonă verde aferentă fiecărui potențial utilizator al programului, conf. Legislației în vigoare;
- \* se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului său numai locatarilor dacă acestea sunt vizibile din spațiul public;
- \* spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate nu un arbore la fiecare 50,0 mp;

#### **14. Împrejmuiri**

- \* împrejmuirile și celelalte construcții secundare și amenajări conexe vor fi de același nivel calitativ ca și construcțiile principale;

### **SECȚIUNEA 4 → Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

POT max-Li	30%	CUT max -Li	0,6
- Li +Lv	15%	- Li +Lv	0,15
-Vt+s	30%	-Vt+s	0,6

#### **SECȚIUNEA 5 → Reglementări**

- \* se vor respecta zonele de protecție - solicitând în acest sens avizul organelor competente, aplicându-se legislația în vigoare;
- \* în subzona delimitată ca arie de protecție pentru situri arheologice se aplică reglementările cap. F coroborate cu regulamentul de exploatare pentru zone de interes arheologic și cu legislația în vigoare;
- \* pentru subzonele cu potențial de risc natural se vor întocmi studii aprofundate geotehnice/hidrotehnice în scopul stabilirii condițiilor de construibilitate;

## UTR nr.4<sub>v7-IVANESTI</sub>

### SECȚIUNEA 1 → Caracterul zonei

#### Delimitare

- \* situată în vecinătatea zonei centrale a localității, delimitată de limita intravilanului pe latura de sud și est și de strada 1 Decembrie 1918 pe latura de nord;
- \* **Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei**
- \* zonă cu funcțiune dominantă de locuire, cu terenuri construite și construibile;
- \* zonă cu potențial de funcțiuni pentru turism, sport, petrecerea timpului liber în legătură cu cadrul natural oferit de pădure și pentru dezvoltarea de dotări, servicii și funcțiuni în vecinătatea zonei centrale, zone verzi naturale și de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare;

#### A. Condiționări primare

- \* pentru zona în cauză se recomandă întocmirea de documentații de urbanism, prin inițiativă autorității locale, în scopul investigării potențialului de completare și extindere a dotărilor precum și al modului de organizare a zonelor adiacente străzii 1 Decembrie 1918 și a spațiului public aferent acestei artere;

#### B. Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă, alte restricții

- \* pentru zonele de urbanizare sau pentru zonele din intravilan supuse operațiunilor de parcelare sau reparcelare se recomandă aplicarea metodologiei „Ghid privind reglementarea dezvoltării urbane prin operațiuni de parcelare și reparcelare întocmită de URBANPROIECT în anul 2002.”

#### C. Reglementări pentru spațiul public

- \* reabilitarea spațiilor publice va urmări în special amenajarea zonelor pietonale, a zonelor de contact social, a amenajărilor de trasee pentru deplasarea cu biciclete; se vor trata conform tradiției istorice locale zonele de interferență între spațiul natural și cel construit;

### SECȚIUNEA 2 → Utilizare funcțională

#### 1. Utilizări funcționale permise

* subzone IsD	* dotări și instituții publice, locuințe individuale, extindere, modificare a funcțiilor existente cu respectarea specificului natural al amplasamentului;
* subzone Li	* locuințe cu dotări aferente, servicii și microproducție, integrabile zonelor de locuit, amenajări de spații verzi
* subzone Li +Lv	* locuințe și locuințe de vacanță situate pe versanți slab construiți în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant;
* subzone Vn, Vt+s	* spații verzi pentru protecția padurilor, a cursurilor de apă și zone umede; zone verzi publice amenajate, spații pentru turism, baze de agrement, complexe și baze sportive ;

## **2. Utilizări funcționale admise cu condiționări**

- \* subzone IsD ⇒ funcțiuni de petrecere a timpului liber, spații pentru turism, programe sociale, agrement cu condiția subordonării conceptului cadrului natural existent;
- \* subzone Li ⇒ activități de servicii și microproducție precum și mică depozitare, activități a căror poluare nu depășește limitele parcelei
- \* subzone Vt+s ⇒ funcțiuni existente menținute în condițiile aplicării legislației în vigoare;
- \* subzone Vn ⇒ trasee pietonale și spații verzi amenajate natural în condițiile obținerii avizelor necesare;

## **3. Utilizări funcționale interzise**

- \* orice altă utilizare cu excepția celor permise sau permise cu condiții;

### **3.1. Interdicții temporare**

- \* subzone de extindere a funcțiunilor existente pentru care nu există precizate condiții de conformare a infrastructurii de acces și echipare până la întocmirea în condițiile legii a [documentațiilor](#) de urbanism necesare;

### **3.2. Interdicții permanente**

- \* subzona TE - zonă de siguranța și de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, conform avizelor gestionarilor acestora;

## **SECȚIUNEA 3 → Condiții de amplasare, echipare și configurare a construcțiilor**

### **4. Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni**

- \* conform [prezentului regulament](#) – pentru a fi construibilă o parcele trebuie să aibă lățimea și suprafața în acord cu prevederile Cap. III, art.7;
- \* în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentei parcelarului anterior;
- \* pentru locuințele/locuințele de vacanță situate pe versanți slab construiți parcela minimă va avea suprafață de 1000,0 mp;
- \* în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000,0 mp cu front la stradă de min.18,0 m;
- \* pentru celelalte categorii de funcțiuni parcela minimă recomandabilă este de 500,0 mp cu un front la stradă de min.15,0 m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan sau izolate;

### **5. Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- \* se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinătăți, fiind permise retrageri față de aliniament, stabilite prin documentații de urbanism specifice;
- \* în lungul străzii 1 Decembrie 1918 se va respecta prin retrageri de la aliniament culoarul de protecție pentru arteră de tranzit (drum județean);

### **6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- \* în raport cu limitele laterale ale parcelei se va respecta retragerea egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 m; față de limita posterioară se va aplica o retragere egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5,0 m;

### **7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- \* pe aceeași parcelă două clădiri vor fi amplasate respectând o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte dar nu mai puțin de 3,0 m.

- \* în zonele de inserție se recomandă respectarea amplasării tradiționale a clădirilor pe parcele;
- \* în zonele cu parcelar istoric amprenta istorică tradițională va fi determinantă pentru stabilirea tipului de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu regulile generale enumerate mai sus;

#### **8. Circulații și accese**

- \* pentru a fi construite parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de trecere legal instituită conform prezentului regulament;
- \* incintele cu funcțiuni și utilizări ce presupun trafic intens, vor avea pe cât posibil accese de pe arterele mai puțin circulante;

#### **9. Staționarea autovehiculelor**

- \* pentru construcții noi sau intervenții de reabilitare sau modernizare se vor asigura obligatoriu parcaje suficiente (conform RGU anexa 5), în interiorul parcelei;

#### **10. Înălțimea maximă admisă**

- \* se va respecta regimul de înălțime reglementat aferent fiecărei zone funcționale de intravilan, conform prezentului regulament de urbanism;
- \* regim de înălțime recomandat P+M; diferența de înălțime pe două parcele alăturate nu va fi mai mare de un nivel.
- \* pentru locuințele/locuințele de vacanță situate pe versanți slab construiți înălțime max. D+M sau P+M;

#### **11. Aspectul exterior al clădirilor**

Pentru intervențiile situate în afara zonei delimitate prin studiul istoric ca zonă construită protejată se vor aplica următoarele reglementări:

- \* caracteristici arhitecturale - aspectul noilor clădiri va urmări promovarea formelor arhitecturale tradiționale, rurale de calitate, rezultate din exemplele clasificate, cu materiale naturale și arhitectură specifică;
- \* se recomandă întocmirea prin grija autorității locale de studii privind tradiția de construire a zonei în scopul fundamentării unui regulament detaliat privind volumetria, forma arhitecturală, detaliile și materialele de construcție ce vor fi autorizate pentru această zonă;

#### **12. Condiții de echipare tehnico-edilitară și evacuare a deșeurilor**

- \* pentru toate construcțiile noi sau intervențiile asupra fondului construit existent se aplică prevederile prezentului regulament;
- \* pentru zonele echipate cu apă și canalizare în sistem individual se recomandă parcela minimă construibilă de 750,0 mp;

#### **13. Spații libere și spații plantate**

- \* spațiile verzi tratate ca zone de protecție sau grădini de fațadă vor asigura norma minimă de zonă verde aferentă fiecărui potențial utilizator al programului, conf. Legislației în vigoare;
- \* se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului său numai locatarilor dacă acestea sunt vizibile din spațiul public;
- \* spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate nu un arbore la fiecare 50,0 mp;

#### **14. Împrejmuiri**

- \* împrejmuirile și celelalte construcții secundare și amenajări conexe vor fi de același nivel calitativ ca și construcțiile principale;

### **SECȚIUNEA 4 → Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

POT max-IsD	50%	CUT max -IsD	0,6-1,0
-Li	30%	-Li	0,6
-Li+Lv	15%	-Li+Lv	0,15
-Vt+s	30%	-Vt+s	0,6

#### **SECȚIUNEA 5 → Reglementări**

- \* se vor respecta zonele de protecție - solicitând în acest sens avizul organelor competente, aplicându-se legislația în vigoare;
- \* pentru subzonele cu potențial de risc natural se vor întocmi studii aprofundate geotehnice/hidrotehnice în scopul stabilirii condițiilor de construibilitate;

## UTR nr.5<sub>V7-IVANESTI</sub>

### SECȚIUNEA 1 → Caracterul zonei

#### Delimitare

- \* situată în partea de est a zonei centrale, delimitată de perimetrul intravilan pe latura de nord și est, de traseul străzii 1 Decembrie 1918 pe latura de sud, de alte UTR pe latura de vest și sud;

#### Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei

- \* zonă cu funcțiune dominantă de locuire, cu terenuri construite și construibile;

#### A. Condiționări primare

- \* pentru zona în cauză se recomandă întocmirea de documentații de urbanism, prin inițiativă autorității locale, în scopul investigării potențialului de completare și extindere a dotărilor precum și a modului de organizare al tramei stradale pentru zona de extindere a intravilanului și a spațiului public aferent

#### B. Servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă, alte restricții

- \* pentru zonele de urbanizare sau pentru zonele din intravilan supuse operațiunilor de parcelare sau reparcelare se recomandă aplicarea metodologiei „Ghid privind reglementarea dezvoltării urbane prin operațiuni de parcelare și reparcelare întocmită de URBANPROIECT în anul 2002.”

#### C. Reglementări pentru spațiul public

- \* reabilitarea spațiilor publice va urmări în special amenajarea zonelor pietonale, a zonelor de contact social, a amenajărilor de trasee pentru deplasarea cu biciclete; se vor trata conform tradiției istorice locale zonele de interferență între spațiul natural și cel construit;

### SECȚIUNEA 2 → Utilizare funcțională

#### 1. Utilizări funcționale permise

* subzone Li	* locuințe cu dotări aferente, servicii și microproducție, integrabile zonelor de locuit, amenajări de spații verzi
* subzone Li +Lv	* locuințe și locuințe de vacanță situate pe versanți slab construiți în condiții de densitate foarte redusă și în condiții de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant;
* subzone Vn	* spații verzi pentru protecția pădurilor, a cursurilor de apă și zone umede;

#### 2. Utilizări funcționale admise cu condiționări

- \* subzone Li ⇒ activități de servicii și microproducție precum și mică depozitare, activități a căror poluare nu depășește limitele parcelei.
- \* subzona Vn ⇒ trasee pietonale și spații verzi amenajate natural în condițiile obținerii avizelor necesare;

### **3. Utilizări funcționale interzise**

- \* orice altă utilizare cu excepția celor permise sau permise cu condiții;

#### **3.1. Interdicții temporare**

- \* subzone de extindere a funcțiunilor existente pentru care nu există precizate condiții de conformare a infrastructurii de acces și echipare până la întocmirea în condițiile legii a [documentațiilor](#) de urbanism necesare;

#### **3.2. Interdicții permanente**

- \* subzona TE - zonă de siguranță și de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, conform avizelor gestionarilor acestora;

## **SECȚIUNEA 3 → Condiții de amplasare, echipare și configurare a construcțiilor**

### **4. Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni**

- \* conform [prezentului regulament](#) – pentru a fi construibilă o parcele trebuie să aibă lățimea și suprafața în acord cu prevederile Cap. III, art.7;
- \* în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentei parcelarului anterior;
- \* pentru locuințele/locuințele de vacanță situate pe versanți slab construiți parcela minimă va avea suprafața de 1000 mp;
- \* în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim recomandat este de 1000,0 mp cu front la stradă determinat de parcelarul tradițional;
- \* pentru celelalte categorii de funcțiuni parcela minimă recomandabilă este de 500,0 mp cu un front la stradă de min.15,0 m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan sau izolate;

### **5. Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- \* se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinătăți, fiind permise retrageri față de aliniament, stabilite prin documentații de urbanism specifice;
- \* în lungul străzii 1 Decembrie 1918 se va respecta prin retrageri de la aliniament culoarul de protecție pentru arteră de tranzit (drum județean); Pentru intervențiile situate în afara zonei delimitate prin studiul istoric ca zonă construită protejată și în care nu se pot prelua reguli de amplasare și conformare tradițională a construcțiilor se vor aplica următoarele reglementări:
- \* în raport cu limitele laterale ale parcelei se va respecta retragerea egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 m;
- \* față de limita posterioară se va aplica o retragere egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5,0 m;

### **7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- \* pe aceeași parcelă două clădiri vor fi amplasate respectând o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte dar nu mai puțin de 3,0 m;
- \* în zonele de inserție se recomandă respectarea amplasării tradiționale a clădirilor pe parcele;
- \* în zonele cu parcelar istoric amprenta istorică tradițională va fi determinantă pentru stabilirea tipului de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu regulile generale enumerate mai sus;

### **8. Circulații și accese**

- \* pentru a fi construibile parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de trecere legal instituită conform prezentului regulament;

- \* incintele cu funcțiuni și utilizări ce presupun trafic intens, vor avea pe cât posibil acces de pe arterele mai puțin circulante;

#### 9. Staționarea autovehiculelor

- \* pentru construcții noi sau intervenții de reabilitare sau modernizare se vor asigura obligatoriu parcaje suficiente (conform RGU anexă 5), în interiorul parcelei;

#### 10. Înălțimea maximă admisă

- \* se va respecta regimul de înălțime reglementat aferent fiecărei zone funcționale de intravilan, conform prezentului regulament de urbanism;
- \* regim de înălțime recomandat P+M; diferența de înălțime pe două parcele alăturate nu va fi mai mare de un nivel.
- \* pentru locuințele/locuințele de vacanță situate pe versanți slab construiți înălțime max. D+M sau P+M;

#### 11. Aspectul exterior al clădirilor

Pentru intervențiile situate în afara zonei delimitate prin studiul istoric ca zonă construită protejată se vor aplica și următoarele reglementări:

- \* caracteristici arhitecturale - aspectul noilor clădiri va urmări promovarea formelor arhitecturale tradiționale, rurale de calitate, rezultate din exemplele clasificate, cu materiale naturale și arhitectură specifică;
- \* se recomandă întocmirea prin grija autorității locale de studii privind tradiția de construire a zonei în scopul fundamentării unui regulament detaliat privind volumetria, forma arhitecturală, detaliile și materialele de construcție ce vor fi autorizate pentru această zonă;

#### 12. Condiții de echipare tehnico-edilitară și evacuare a deșeurilor

- \* pentru toate construcțiile noi sau intervențiile asupra fondului construit existent se aplică prevederile prezentului regulament;
- \* pentru zonele echipate cu apă și canalizare în sistem individual se recomandă parcela minimă construibilă de 750,0 mp;

#### 13. Spații libere și spații plantate

- \* spațiile verzi tratate ca zone de protecție sau grădini de fațadă vor asigura norma minimă de zonă verde aferentă fiecărui potențial utilizator al programului, conf. Legislației în vigoare;
- \* se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau numai locatarilor dacă acestea sunt vizibile din spațiul public;
- \* spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate nu un arbore la fiecare 50,0 mp;

#### 14. Împrejmuiri

- \* împrejmuirile și celelalte construcții secundare și amenajări conexe vor fi de același nivel calitativ ca și construcțiile principale;

### SECȚIUNEA 4 → Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

POT max -Li	30%	CUT max -Li	0,6
-Li +Lv	15%	-Li +Lv	0,15

### SECȚIUNEA 5 → Reglementări

- \* se vor respecta zonele de protecție - solicitând în acest sens avizul organelor competente, aplicându-se legislația în vigoare;
- \* pentru subzonele cu potențial de risc natural se vor întocmi studii aprofundate geotehnice/hidrotehnice în scopul stabilirii condițiilor de construibilitate;