



VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CUPRINS :

Titlul I - GENERALITĂȚI

- Capitolul 1 - Baza legală
- Capitolul 2 - Rolul Regulamentului local
- Capitolul 3 - Mod de aplicare
- Capitolul 4 - Derogări
- Capitolul 5 - Diviziunea terenului în zone funcționale si unități teritoriale
- Capitolul 6 - Structura Regulamentului local

Titlul II - REGLEMENTĂRI COMUNE

- Capitolul 1 - Protejarea patrimoniului cultural național: monumente istorice si situri arheologice
- Capitolul 2 - Zone de siguranță si de protecție
- Capitolul 3 - Zone cu risc geotehnic
- Capitolul 4 - Căi de comunicație
- Capitolul 5 - Parcarea autovehiculelor
- Capitolul 6 – Parcelarea

Titlul III - REGLEMENTĂRI SPECIFICE

Capitolul 1 – ZONA CENTRALĂ

- GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI
- SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
- SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR
- SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 3 - ZONA DE LOCUIT

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

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE CU MAXIM P+2 NIVELURI

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 5 - ZONA LOCUINȚE DE VACANȚĂ , AGREMENT , SPORT – caracter provizoriu

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 6 - ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 7 - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCȚIE , SERVICII DIVERSIFICATE , DEPOZITARE CONTROLATĂ

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 8 - ZONA DE ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE și de DEPOZITARE

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 9 - ZONA SPAȚIILOR VERZI

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 10 - ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 11 - ZONA TRANSPORTURILOR

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Capitolul 12 - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Titlul I GENERALITĂȚI

Localitatea se află în partea sudică a județului Sibiu, la 18 km de orasul Sibiu la confluența râurilor Sadu și Cibin, ocupă o parte din terasa râurilor Sadu Cibin, Tălmăcel etc și se întinde și în zona alpină cu o alungire spre sud-vest. A fost atestat documentar pentru prima dată în anul 1370. Are în componența sa satele Talmacel, colonia Talmaciu II și Podu Olt. Vecinătăți: Pe latura de sud-vest localitatea Talmaciu este limitată de localitățile Boița, pe latura de est localitatea Racovița, jud Vâlcea, pe latura de nord localitatea Șelimbăr, pe latura de nord-vest, localitățile Sadu și Rășinari, pe latura de vest localitatea Săliște II, pe latura de sud localitățile Brezoi, Mălaia, Voineasa, județul Vâlcea.

Teritoriul orasului Talmaciu este înconjurat de următoarele unități geografice:

- la nord – Depresiunea Sibiului;
- la nord-est – Podișul Hârtibaciului;
- la vest – Munții Cindrelului;
- la est – Depresiunea Făgărașului (Țara Făgărașului);
- la sud – Defileul Oltului (Trecătoarea Turnu Roșu).

Capitolul 1. DOMENIU DE APLICARE – Baza legală .

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

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

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

1.3. Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului actual al Orașului Tălmăciu , precum și în extinderile acestuia, propuse conform Planului Urbanistic General al Orașului Tălmăciu a fi efectuate aproximativ până anul 2021, în interiorul teritoriului administrativ al Orașului Tălmăciu.

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

2. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL - CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

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

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

3. MOD DE APLICARE.

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

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

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

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

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

4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI.

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

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

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

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

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

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

4.3. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone și unități teritoriale de referință: Teritoriul analizat este divizat în 22 de unități teritoriale de referință (UTR) conform planselor atasate: Anexa la RLU (sc.1/7 500), PL.3/1- UTR ; PL. 3/2- UTR si PL. UTR-uri (22) , toate la sc.1/5000.

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

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

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

- **ZONA CENTRALĂ** și alte Zone cu funcțiuni complexe de interes public (Centru Nou și Centru vechi)
- **ZONĂ MIXTĂ** CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES - GENERAL. ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI NEPOLUANTE SI LOCUINȚE - existentă și propusă
- **ZONĂ DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE** cu următoarele subzone :
 - Subzona Locuințelor de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producția agricolă (situat în zone protejate și în afara zonelor protejate) ;
 - Subzona locuințelor individuale și colective cu max. P+2 niveluri(situat în zone protejate și în afara zonelor protejate , dar și în viitoarele extinderi rezidențiale) ;
 - Subzona locuințelor colective medii P P+3 – 4 niveluri (situat în ansambluri preponderent rezidențiale) ;
- **ZONA TURISM , AGREMENT - SERVICII, CASE DE VACANȚĂ , LOCUINȚE – regim mic de înălțime**
- **ZONA LOCUINȚE DE VACANȚĂ , AGREMENT , SPORT – caracter provizoriu**
- **ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE ;**
- **ZONA ACTIVITĂȚI PRODUCȚIE , SERVICII DIVERSIFICATE , DEPOZITARE CONTROLATĂ**
- **ZONA DE ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE și de DEPOZITARE**
- **ZONA SPAȚIILOR VERZI** cu următoarele subzone
 - Subzona Spațiilor verzi publice cu acces nelimitat
 - Subzona Spațiilor verzi pentru dotări , agrement , sport – permanente sau temporare
 - Subzona Spațiilor verzi pentru protecția cursurilor de apă , a zonelor umede , perdele de protecție inclusiv de-o parte și de alta a traseului Autostrăzii propuse;
- **ZONA UNITĂȚI AGRICOLE silvicultură , ferme de animale**
- **ZONA TRANSPORTURILOR**
 - Rutiere
 - Feroviare
- **ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**
 - Construcții și amenajări pentru GC ;
 - Cimitire

6. STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL

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

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

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

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

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

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

II REGLEMENTĂRI COMUNE

1 – PROTEJAREA PATRIMONIULUI CULTURAL NAȚIONAL: MONUMENTE ISTORICE

Prin Planul urbanistic general se stabilesc :

Situri arheologice

În lista MCC nu sunt nominalizate situri arheologice pe teritoriul administrativ al orașului Talmaciu

Monumente

În lista MCC apar două poziții nominalizate din orașul Talmaciu și Talmacel și anume:

- 838 SB-II-m-B-12569 Casa parohială evanghelică oraș TALMACIU; Str. Balcescu Nicolae 113 1719 TALMACIU
- 839 SB-II-m-A-12568 Biserica "Cuvioasa Paraschiva" sat TALMACEL; Str. Bisericii 284 1777-1779 - TALMACIU

Casa parohială evanghelică împreună cu biserica evanghelică

Casa parohială evanghelică din Talmaciu face parte dintr-un ansamblu de clădiri amplasate în partea de sud a localității pe malul stâng al Pârâului Morii înainte de vărsarea sa în râul Cibin.

Având în vedere că biserica din acest ansamblu este mai veche decât casa parohială se impune studierea acestui monument istoric în contextul întregului ansamblu.

Biserica "Cuvioasa Paraschiva" din Talmacel

Biserica "Cuvioasa Prashiva" din Talmacel. Biserica a fost construită pe locul unei biserici de lemn în a doua jumătate a sec. al XVIII-lea. În 1972 au fost executate ample lucrări de restaurare și întreținere la acoperișul bisericii și turnul clopotnița.

Talmaciu

Zona centrala se compune din cladirea primariei, a notariatului, a morii, a casei parohiale evanghelice, a bisericii evanghelice si a cesei de cultura. Zona este parcursa de râul Morii din directia de NV spre SV. Cladirea cea mai veche este biserica evanghelica, initial o bazilica romana din secolul al 13-lea. Casa parohiala evanghelica este o constructie din prima jumătate al secolului al 18-lea, fiind monument istoric. Celelalte case, primaria si casa de cultura, sunt constructii de sec. 20. O cladire mai veche este scoala din parte de N a bisericii evanghelice. Moara, care initial a fost o moara cu actiune hidraulica , a fost masiv transformata, astfel cadirea are specific arhitectural de sec. 20. În spatele morii, dealungul Pîrîului Morii se va putea amenaja un spatiu verde.

În privinta unor cladiri cu valoare patrimoniala, susceptibile de a fi clasate, se remarca casele din strada Mihai Viteazul de la numerele 30, 32, 42, 48, 50, 64, 70, de pe strada Ioan Lebel nr. 8, de pe str. Stefan Ludwig Roth nr. 1, 3, 10, 14, 34, strada Nicolae Balcescu grupul de case nr. 32, 34, 36, 38, 101 si 189. În acest context sunt de mentionat cladirile de pe strada Cetatii nr. 8, 19 si 29 si de pe strada Înfratirii nr. 2 si 4. Valoare ambientala prezinta si cele doua cimitire ortodox si evanghelic, inclusiv cele doua porti de intrare.

DELIMITAREA ZONEI DE PROTECTIE A ORASULUI TALMACIU.

Traseul de delimitare începe pe strada Mihai Viteazu la nr. 4, se continua spre vest în spatele parcelelor strazii Mihai Viteazu pâna la Pârâul Sadului urmând parcursul acea-tuia pâna la podul înainte de revarsarea în Cibin, continua dalungul strazii Cetatii para-lel cu traseul Cibinului pâna în spatele parcelelor dela 2-10 din strada Cibinului, traverseaza strada la nr. 11 si ajunge în strada Samuil Micu la nr. 8 traversare nr. 7 si continua în spatele parcelelor din str. Victor Babes pâna în strada Bâlciului, traverseaza strada Victor Babes si continua pâna în strada Nicolae Balcescu nr. 87, continua pâna la linia ferata, mergând paralel pâna la parcela din str. S. L. Roth nr. 36 si se încheie cu strada Mihai Vitezu nr. 4

În privinta tipului de case din zona istorica din Talmaciu gasim atît case asezate perpendicular sau paralel cu strada. Cele cu pinion catre strada au în general doua, câteodată trei ferestre în fatada principala, au pinion triunghiular sau tesit, în multe cazuri cu decoratie de stuc. Majoritatea caselor au pivnite si parter înalt.

Acoperisurile au sarpante din lemn si învelitoare de tigla solzi ceramica. De multe ori curtea este delimitata catre strada de o poarta boltita în arc semicircular sau în mîner de cos, avînd pe lînga poarta o portita pentru accesul pietonal.

Sunt de mentionat anumite case construite în general în secolele XVIII si XIX. În privinta unor cladiri cu valoare patrimoniala, susceptibile de a fi clasate, se remarca casele din strada Mihai Viteazul de la numerele 30, 32, 42, 48, 50, 64, 70, de pe strada Ioan Lebel nr. 8, de pe str. Stefan Ludwig Roth nr. 1, 3, 10, 14, 34, strada Nicolae Balcescu grupul de case nr. 32, 34, 36, 38, 101 si 189. În acest context sunt de mentionat cladirile de pe strada Cetatii nr. 8, 19 si 29 si de pe strada Înfratirii nr. 2 si 4. Valoare am-bientala prezinta si cele doua cimitire ortodox si evanghelic, inclusiv cele doua porti de intrare.

Talmacel

Centrul localităţii este dominat de monumentul istoric, biserica Cuvioasa Paraschiva, monument realizat în secolul 18. Se remarca casele vechi din strada Râului, de la numerele 46, 48, 63, iar de pe strada Talmacut la numerele 55, 85. O casa interesanta se afla în strada Morii la numărul 185. Alte case interesante sunt la numerele 58, 59, 60. Trebuie spus ca valoarea ambientala a acestui sat deosebit de interesant, este în mare parte compromisa prin câteva construcţii realizate în ultimii 20 de ani, cum ar fi o casa în curtea pensiunii Rustic, sau casa de pe strada Talmacut nr. 46. Se impune o disciplina mult mai severa în privinţa tratării faţadelor, a volumelor de construcţii noi si a decoraţiilor caselor.

Descrierea localitatii. Satul este situat la afluenta a doua pîraie, care se unesc într-un afluent din stînga Cibinului. Biserica cu hramul Cuvioasa Paraschiva este situata pe un promontoriu dintre cele doua pîraie Rîusor si Talmacut.

Parcelarea satului se deosebeste de parcelarea din Talmaciu, avînd parcele mult mai mici si constructii, care ocupa mare parte din parcele. Reteaua stradala este sinuoasa urmarind curbele de nivel, creinduse astfel în zona centrala a satului fronturi continue de case si porti.

Se remarca casele vechi susceptibile de clasare din strada Râului nr. 163, 167-170, 183, 150, 158, 159 (datata 1913), iar de pe strada Talmacut nr. 34, 45, 27, 60, 85 si 123. Alte case interesante sub aspect istoric

sunt în strada Morii la numerele 58, 59 și 418, casa așezată paralel cu strada în direcție est-vest, are pinioane tesite cu decoratie de stucatura în care apare data 1880. Se remarcă două grupuri de case cu valoare ambientală la numerele 441-443 și 283-285.

Trebuie spus că valoarea ambientală a acestui sat deosebit de interesant, este în mare parte compromisă de unele case construite în ultimii 20 de ani,

Delimitarea zonei de protecție a satului Talmacel

Traseul de delimitare începe pe strada Morii la intrarea în sat, se continuă pe partea de nord pe limita localității dealungul strazii Talmacut, până la casa nr. 123, urmărește traseul sudic la strazii Talmacut, urmărește latura de nord a satului până la nr. 183, traversează spre sud și se închide la est pe strada Morii.

2 – ZONE DE SIGURANȚĂ ȘI DE PROTECȚIE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pentru sistemul de canalizare-epurare, documentația înaintată spre avizare sanitară va fi însoțită de studiul de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător.
(art.28 din OMS nr.536/1997)

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

Zonele de protecție ale posturilor de transformare sunt următoarele:

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

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

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

Zone critice-Inundații-Se identifică pe râul Cibin aval de Talmaciu, Raul Sadu, Raul Talmacut.

Talmacel- paraile care strabat localitatea Tălmăcel, cresc în volum la ploile torențiale și afectează casele (exemplu, casa Opincaru Elena).

Terenul pe teritoriul localității Tălmaciu este stabil, excepție făcând malurile înalte ale râurilor unde se observă rupele ale malului pe zone restrânse.

O serie de factori cu potențial declanșator al fenomenelor de risc, prezenți pe teritoriul orașului Tălmaciu, sunt:

- predominarea faciesurilor nisipo-argiloase, argilo-marnoase, nisipoase și preponderent secționare sub un unghi de 10° în partea superioară a cuverturii;
- adâncirea albiei râurilor;
- panta limită a malurilor formată în condiții morfo-climatice și de vegetație ale zonei;
- prezența rocilor nisipoase și cu structură friabilă și apa freatică de la baza cuverturii ce se scurge la zi în malurile râurilor duc la produceri de rupturi ale malurilor.

Procesele de eroziune au fost posibile ca urmare a unor activități de despădurire necontrolată a malurilor râurilor. În continuarea acestui ciclu de acțiuni socio-climatice (defrișări necontrolate – eroziunea rocilor), apar fenomene de degradare a terenului secundare, de infiltrare a apelor meteorice în pătura superficială, fenomene care pot declanșa alunecări de teren, de mică profunzime, dar care sporesc continuu gradul de degradare a terenului (malul de sud al râului Tălmăcel.)

Lucrările hidrotehnice, cu rol de apărare împotriva inundațiilor, pe raza localității Tălmaciu sunt:

1. îndiguirea și decolmatarea Canalului Sadu
2. îndiguirea râului Cibin spre vărsare în râul Olt pe teritoriul localității Tălmaciu;
3. regularizarea pâraielor Râul, Râuleț și Tălmăcuț;
4. construirea și reabilitarea de poduri și podețe în comună;
5. desecarea unor terenuri mlăștinoase și redarea lor agriculturii;
6. lucrări de protejarea malului de sud a râului Tălmăcuț în zonele cu poniri encipiente de alunecări ale cuverturii;

Ca lucrări se propun: decolmatarea talvegului corelat cu o supraveghere a cursului la poduri în perioadele cu precipitații intense și dezechet pentru evitarea blocării cursului cu plutitori, la poduri.

În cadrul activităților economico-sociale se va acorda atenție apelor uzate ce sunt deversate necontrolat direct în factorii de mediu, contribuind în mod negativ la starea de confort și de sănătate a populației și animalelor. În special, se remarcă poluarea pânzei freatice de medie și mică adâncime, care este accesată și exploatată prin fântânile din gospodăriile particulare.

3 – CĂI DE COMUNICAȚIE

Străzile de pe teritoriul orasului Tâlmăciu vor respecta prevederile legale în vigoare.

Străzile existente sau propuse sunt clasificate astfel:

Străzi de categoria a II-a (de legătură) – 4 benzi x 3,50 m , aprox. 25 m lățime carosabilă, care asigură circulația majoră între zonele funcționale și de locuit - Viitoarea Autostradă A1 , ca variantă ocolitoare a Orașului Tâlmăciu ;

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

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

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

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

- 100 m + lățimea carosabilă a drumului pentru Autostrada propusă A1 – Centura ocolitoare , și pe traseu DN7 (în zona drumurilor colectoare propuse) care străbate localitatea ;

- 50 m pentru DN 7 , acolo unde nu există drumuri colectoare ;

- 14-16 m, în funcție de lățimea trotuarelor, pentru străzile cu 2 benzi de circulație cu pomi și stâlpi și cu rețele subterane numeroase, respectiv 9-13 m pentru străzile de aceeași categorie dar fără pomi.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 – PARCAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

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

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

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

Subzonele locuințelor unifamiliale cu acces și lot propriu

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

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

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

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

Subzonele locuințelor colective (tip blocuri)

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

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

Prevederea precedentă se cumulează cu următoarele condiționări specifice:

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

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

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

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

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

Pentru toate aceste categorii, accesul rutier se va realiza numai de pe artere de circulație de categoria a III-a.

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

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

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

- construcțiile existente situate în zona centrală, pentru care se solicită autorizarea lucrărilor necesare pentru conversie funcțională;

- construcțiile colective unde se admite întărirea mixității funcționale prin conversia funcțională a apartamentelor de la parter.

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

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

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

5- PARCELAREA

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

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

Elaborarea Planurilor urbanistice zonale (PUZ) este obligatorie în cazul parcelărilor.
(art.47 alin.(3) din Legea 350/6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată 2009)

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

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

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

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

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

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

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

În acest caz trebuie să se execute de către parcelator lucrări locale, separate pentru fiecare parcelă în parte, care să asigure alimentarea cu apă potabilă și evacuarea apelor uzate. Pentru toate aceste lucrări se va cere în prealabil avizul Administrației Naționale „Apele Române” (Administrația Bazinală de Apă OLT) și al Agenției Județene pentru Protecția Mediului Sibiu.

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

Parcelele sunt considerate constructibile direct dacă respectă următoarele condiții:

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE REGIM DE CONSTRUIRE U/M

PARCELĂRI NOI P-P+2 NIVELURI

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

INSERȚII ÎN PARCELĂRI EXISTENTE P-P+2 NIVELURI

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

În cazul parcelelor cu geometrii neregulate, incompatibile cu structura și parametrii stabiliți

prin documentațiile de urbanism aprobate, schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului poate fi condiționată de modificarea limitelor parcelelor respective.

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

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

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

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

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

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

Străzile și aleile carosabile (inclusiv fundăturile) nou create vor respecta profilul transversal indicat în plansa „Reglementări urbanistice - Zonificare”.

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

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

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

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

III REGLEMENTĂRI SPECIFICE

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

Zona concentrează majoritatea echipamentelor publice – dotări.

Este compusă din două Subzone principale, respectiv :

- Centrul Vechi - UTR 9 ;
- Centrul Nou - UTR 10 ;

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

○ **Subzona Centrul vechi** amplasat în partea de est a orașului cuprinde : clădirea Primăriei, a notariatului, a morii, a casei parohiale evanghelice, a bisericii evanghelice și a casei de cultură. Zona este parcursă de râul Morii din direcția de NV spre SV. Clădirea cea mai veche este biserica evanghelică, inițial o bazilică romană din secolul al 13-lea. Casa parohială evanghelică este o construcție din prima jumătate a secolului al 18-lea, fiind monument istoric. Celelalte case, primăria și casa de cultură, sunt construcții de sec. 20. O clădire mai veche este școala din partea de N a bisericii evanghelice. Moara, care inițial a fost o moară cu acțiune hidraulică, a fost masiv transformată, astfel că clădirea are specific arhitectural de sec. 20. În spatele morii, dealungul Pârului Morii se va putea amenaja un spațiu verde.

În zona protejată cu valoare istorică care include Centrul Vechi , conform Studiului Istoric , se instituie următoarele reglementări :

Regulamentul favorizează ridicarea prestigiului și atractivității acestei zone, prin menținerea caracteristicilor și creșterea coerenței cadrului construit și prin diversificarea selectivă a funcțiilor.

Prin prevederile regulamentului se urmărește revitalizarea acestei zone cu întărirea caracterului specific de polarizare comercială și atractivitate pietonală, într-un cadru arhitectural-urbanistic tradițional protejat și ale cărui caracteristici de ansamblu și de detaliu se mențin și se pun în valoare.

Prin regulament se accentuează caracterul nucleului tradițional comercial și de afaceri, precum și reprezentativitatea contemporană prin respectarea reperelor de continuitate și de diversitate a culturii urbane anterioare, denotată de cadrul construit existent.

Orice intervenție în zona centrală la obiectivele propuse pentru protecție , ca arie protejată necesită avizul Ministerului Culturii.

În vederea autorizării clădirilor noi cu funcțiuni care se încadrează în specificul zonei, este necesară elaborarea și aprobarea unor documentații de urbanism PUD / P.U.Z. cu ilustrarea modului de inserție volumetrică în cadrul arhitectural – urbanistic existent.

De recomandat întocmire PUZ pentru toată zona cuprinsă în Centrul Vechi.

Pentru intervenții în spațiul public (mobilier urban, pavimente, vegetație, monumente etc.), neincluse în acest regulament, se vor întocmi proiecte pe ansamblul zonei centrale ce vor fi avizate conform Legislației în vigoare .

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

FUNCȚIUNI PERMISE

La clădiri existente cu o valoare ambientală, arhitecturală, istorică și memorială cu planimetrie tradițională și alte elemente spațiale istorice, înșiriri tradiționale de încăperi, structuri boltite, tavane din grinzi aparente, funcțiunea va fi adaptată condițiilor existente avându-se în vedere punerea în valoare a elementelor istorice.

Este obligatorie păstrarea parcelarilor istorice , caracteristica pentru gospodării rurale cu locuința și anexe gospodărești.

În afara de funcțiunea de locuință se accepta și funcțiuni de mica amploare: meșteșuguri, servicii, comerț specific zonelor avându-se în vedere rezolvarea cerințelor complexe în cadrul unei gospodării, cu păstrarea compoziției rurale originale, volumetrie și lotizare istorică.

FUNCȚIUNI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

- funcțiunea propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze eliminarea sursei de incomodare sau poluare;

- proiectul să asigure ameliorarea aspectului construcției și amenajărilor și o mai bună integrare în zona protejată.

- Se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente, cu condiția menținerii unei ponderi a locuințelor de minim 30% din totalul ariei construit-desfășurate (ACD) pe parcela în cauză.

Se admit unități de alimentație publică care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de cel puțin 100,0 metri față de instituțiile publice și lăcașurilor de cult.

FUNCȚIUNI INTERZISE

Se va avea în vedere ca la clădirile cu valoare de monument sau ambientală să nu se realizeze transformări radicale prin desființări de ziduri originale și împărțirea încăperilor existente. Se interzic și funcțiuni care presupun modificări ale volumetriei, șarpantelor istorice, tâmplării istorice, componente artistice .

La construcții noi propuse se va avea în vedere să nu se obțină o densitate excesivă în cadrul lotului existent. Grupurile de clădire vechi, valoroase se vor reconfortiza admitându-se construcții noi pentru soluționarea funcțiilor conexe strict necesare.

Nu se vor admite funcțiuni care depășesc granițele zonei istorice sau funcțiuni care aduc un surplus de flux auto, sau poluare chimică, fonica sau vizuala. Astfel de funcțiuni sunt industriale, depozite ce deservește o zonă mai mare.

Sunt interzise de asemenea și funcțiuni de tip mall care aglomerează zona și care prin dimensiuni distonează cu zona istorică.

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- 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;
- depozități de materiale re folosibile;
- stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, deprecind arhitectura clădirilor și finisajul acestora.

REGIMUL DE CONSTRUIRE

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

Regim semiînchis cu locuința situată pe o parte a parcelei.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Se va păstra parcelarul existent istoric neschimbat.

Se va păstra structura parcelei cu mobilarea tradițională: locuința cu anexe gospodărești și spațiul pentru mică agricultură: grădina, livada, teren arabil.

Se interzice comasarea unor parcele istorice alăturate.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FATA DE ALINIAMENT

Pentru construcțiile cu valoare ambientală se consideră ca aliniamentul față de stradă este cel existent în general pe limita de proprietate.

Construcțiile principale se amplasează la aliniament.

Aliniamentele existente ale clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică și ambientală se păstrează.

AMPLASARE CONSTRUCȚIILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Se vor păstra aliniamentele stânga-dreapta pe limita proprietății.

Fata de limita din spate se consideră limita curții, fără afectarea grădinilor, livezilor și a terenului arabil.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

Se preconizează folosirea formelor tradiționale în care sunt realizate incinte în forma de "U" sau "L".

La construcțiile cu propuse pentru clasificare și cele cu valoare istorico-ambientală se va reface corpul existent pe locul inițial.

REGIMUL DE ÎNĂLTİME

Regimul de înălțime admis este de: S+P ; P ; P + M ; S+P+M ; D +P ; D+P+M (max. 5 m la cornișă ; H max. coamă 9,5 m).

Clădirile care se conserva și se restaurează trebuie păstrate ca un volum general sau se reduc la volumetria originară. Clădirile cu valoare arhitecturală și ambientală trebuie păstrate ca volum general . Implanturile vor fi argumentate prin desfășurări ale frontului, simulări foto .

Orice modificare a înălțimii cornișei și a clădirii, sau a volumetriei acestora va fi însoțită de un studiu de încadrare în sit, inclusiv aportul cu clădirile învecinate.

În cazul unor construcții noi între două construcții existente se admite o diferență de înălțime de 0.5 m față de cornișa clădirilor învecinate și la coama cu 1 m mai jos sau mai sus față de clădirile existente.

Dacă se construiește între o clădire existentă și un spațiu liber diferența de 0.5 m la cornișa și 1 m la coama se raportează la clădirea existentă.

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

CONDITII DE ACCES SI DRUMURI

Se va păstra schema străzilor existente.

Îmbrăcăminte străzilor istorice se va orienta după tehnici tradiționale: piatra de râu, calupuri, lespezi de piatra.

PARCAJE, GARAJE

Parcajele și garajele vor fi amenajate în interiorul incintelor.

ÎMPREJMUIRI SI PORȚI

Se vor realiza mai ales împrejmuiri de zidărie protejate cu țiglă, iar porțile vor avea o formă simplă conform modelelor istorice.

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

Se interzic împrejmuirile și porțile din fier forjat și plexiglas, materiale plastice, elemente de beton, prefabricate, tablă, plastic, plăci aglomerate din lemn sau alte materiale care imită zidăria, lemnul sau piatra.

Împrejmuirile noi sau cele transformate vor fi construite din zidărie sau din lemn.

Împrejmuirile zonelor pietonale sau amplasamentelor provizorii vor fi realizate cu elemente de lemn sau piatra naturală după detalii tradiționale.

CONDITII DE ECHIPARE EDILIARA

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.

Lucrările edilitare vor fi asistate de arheologi unde este cazul.

Toate cablurile și conductele aferente rețelelor edilitare vor fi amplasate subteran.

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

Se vor desființa stâlpii și consolele electrice.

Se vor depista și remedia toate posibilitățile de infiltrare a apei în teren în vederea eliminării fenomenului de igrasie.

Se vor studia posibilitățile punerii în valoare a locurilor cu fântâni istorice dispărute.

Cursurile râurilor vor suporta lucrări de asanare, salubritate, revitalizare ecologică și punere în valoare a oglinzilor de apă.

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

Instalațiile interioare vor fi montate aparent fără a crea șlițuri care să distrugă tencuieli și paramente de epocă .

Contoarele, firidele vor fi amplasate în locuri puțin vizibile, fără a afecta elementele decorative și imaginea fațadelor

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

Se interzice

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

Imitarea materialelor naturale simulări de paramente cu excepția celor istorico artistice

Utilizarea tâmplăriei metalice din aluminiu, material plastic pentru uși și ferestre

Se va folosi tâmplăria de lemn vopsite.

Utilizarea neacoperita a unor materiale care în mod tradițional au fost acoperite cu zugrăveală sau vopsitorie.

Utilizarea tencuielilor cu ciment ruгоase tip strop, calcio-vechio.

Utilizarea placajelor ceramice, spărturi din placi de marmura, cărămidă aparenta. Se vor folosi tencuieli lise.

Modificarea acoperișurilor existente prin schimbarea pantelor, utilizarea materialelor pentru învelitoare cu materiale nespecifice în zone istorice. Se vor folosi cu predilecție țigle solzi ceramice.

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

La clădirile clasate ca monumente istorice, aflate în procedură de clasare, susceptibile de a fi clasate sau având valoare ambientală, tâmplăria istorică se va păstra și se va restaura.

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

Lucrările privind restaurarea, transformarea sau amenajarea clădirilor vor fi făcute pe baza unor proiecte avizate de organele competente. La clădirile reprezentative se va respecta compoziția și concepția originală prin revenirea la forma inițială a decorațiilor, a golurilor și a finisajelor tradiționale. Se vor elimina intervențiile nefavorabile din punct de vedere estetic.

Goluri în zidărie

Noile goluri în ziduri vor fi dimensionate și proporționate corespunzător cu golurile existente ale construcțiilor tradiționale. În general dimensiunea ferestrelor va fi limitată la 1,10 m lățime și 1,50 m înălțime. Ferestrele vor fi împărțite în 4 până la 6 ochiuri. Obloanele exterioare se vor executa conform celor tradiționale. Se interzice folosirea geamurilor reflectorizante, metalizate. Se vor folosi uși exterioare din lemn ale căror proporții și desen vor fi compatibile cu specificul din zonă. Se va folosi lemn masiv sau lemn trifazat.

Acoperișurile vor avea panta asemănătoare cu alte construcții istorice și vor avea învelitoare din țigla solzi ceramica. După specificul zonei pot fi utilizate frontoane triunghiulare sau teșite. Lucarnele vor avea dimensiuni mici conform exemplurilor din zonă. Coșurile de fum tradiționale sunt tencuite la exterior.

Fațade comerciale, vitrine

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

Firme și materiale color în fațade

Firmele vor putea fi paralele sau perpendiculare pe fațada. Se autorizează inscripții privind natura activității excluzând orice publicitate de marca. Se recomandă materiale de calitate, grafica tradițională, efecte de transparentă și decupaj. Se interzice folosirea dispozitivelor sclipitoare, stridente, inscripții luminoase, moderniste, inscripții pe cornișe, acoperișuri.

REGULI PRIVIND CLĂDIRILE EXISTENTE

- Intervențiile asupra unor clădiri clasate ca monumente istorice, aflate în procedură de clasare, susceptibile de a fi clasate sau având valoare ambientală trebuie să vizeze, în afară de satisfacerea unor condiții funcționale și de confort moderne, restaurarea și punerea în valoare a construcțiilor, punerea în siguranță a acestora și eliminarea intervențiilor neadecvate făcute în timp asupra lor.

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

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

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

Materiale:

- nu se acceptă decât materiale de finisaj tradiționale, cu texturi și culori avizate de specialiști;
- se vor păstra tipurile și materialele tradiționale pentru împrejmuiri și porți și se vor reabilita toate porțile istorice încă păstrate;
- La construcțiile cu statut de monument, clădiri, fragmente de ziduri, fortificații, bastioane, portaluri care sunt protejate ca monumente istorice înscrise în LMI sau cele care în urma unor studii de specialitate sunt susceptibile de a fi clasate ori clădiri sau fragmente de clădiri cu calități ambientale tencuielile pe bază de ciment sunt excluse. Ele se vor executa din mortar de var și nisip sau alte tipuri de tencuiele tradiționale;
- Zugrăvelile vor fi în culori de apă pe bază de pigmenți naturali, cromatică fiind stabilită conform studiilor de parament;
- Elementele decorative, atât la interior cât și la exterior se vor restaura în baza unor documentații complete, inclusiv cu studii aferente și executa conform unor mulaje, șabloane, martori, șamd
- orice schimbare de destinație a clădirilor și anexelor din zona de protecție este permisă cu obligația păstrării volumului și a materialelor, golurilor sau finisajelor.

GOLURI ÎN ZIDĂRIE, RAPORT PLIN – GOL, GOLURI NOI

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

- se interzice deschiderea de goluri noi spre stradă, cu excepția situațiilor în care studiile aferente demonstrează că acestea au existat.

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

- Valoare relativ mare a clădirii și a fațadei, compoziția simetrică a fațadei care ar fi denaturată prin această intervenție
- Diferență mare de înălțime între cota exterioară și cota parterului, care ar necesita un număr mai mare de 3 trepte (cca 50 cm) sau modificarea planșeului peste subsol
- Poziționarea clădirii pe o stradă fără caracter comercial
- Existența unei tâmplării sau a unui ancadrament de fereastră valoros la golul care urmează a fi transformat, sau a unor decorații în dreptul parapetilor care ar fi denaturate în urma intervenției

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

- Se interzice crearea de goluri cu forme nespecifice – de ex.: triunghiulare, circulare, trapezoidale etc.

- se interzice comasarea unor goluri

TÂMPLĂRIA interioară și exterioară

- La construcțiile cu statut de monument, clădiri, fragmente de ziduri, fortificații, bastioane, portaluri care sunt protejate ca monumente istorice înscrise în LMI sau cele susceptibile de a fi clasate, ori clădiri sau fragmente de clădiri cu calități ambientale, tâmplăria se va păstra și va fi restaurată sau recondiționată după caz. În cazul în care nu poate recuperată, refacerea se va face identic cu cea existentă și din același material. Se vor recupera și valorifica elemente ale tâmplăriei originare, acolo unde este posibil.

- Elementele de tâmplărie interioară și exterioară de epocă vor fi conservate și restaurate. Se va urmări conservarea accesoriilor metalice originare și a geamurilor de epocă, mai ales când acestea sunt fixate cu ajutorul unei rețele de baghete de plumb.

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

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

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

Elemente din lemn :

- elementele din lemn existente, cum ar fi: scări, cursive, balcoane, galerii, etc. vor fi protejate prin tratament ignifug, insecticid și fungicid, culoarea fiind stabilită prin paleta de culori. Se vor utiliza vopsele pe bază de ulei. Se interzice lăcuirea;
- elementele de lemn care le vor înlocui pe cele vechi vor păstra forma și dimensiunea acestora.

TENCUIELI

- Tencuielile și zugrăvelile de epocă vor fi conservate și restaurate.
- se interzice decaparea tencuielilor de epocă, această operațiune putând fi executată numai pe suprafețe limitate, în urma unui studiu de parament prin care să se pună în evidență zonele valoroase. Prin studiul de parament se vor evidenția succesiunea straturilor de zugrăveală și caracteristicile stratului suport, permițând astfel elaborarea unui concept științific de restaurare a fațadei.
- De regulă, tencuielile de epocă sunt lise. Realizarea unor tencuieli rugoase este permisă numai în cazul în care existența acestora într-o fază importantă a existenței clădirii este certificată printr-o cercetare științifică complexă (studiu istoric, studiu de parament, analize de laborator).
- În cazul în care tencuielile acoperă elemente decorative din piatră, inițial aparente, acestea vor fi restaurate în forma inițială cu îndepărtarea tencuielilor.
- În cazul existenței a două sau mai multe straturi de tencuieli suprapuse realizate în epoci diferite, se va stabili pe baza unui studiu de parament soluția de restaurare a fațadei, care va putea stipula conservarea și punerea în valoare simultană a unor elemente valoroase ce aparțin unor straturi diferite.
- Gama cromatică a fațadei va fi stabilită pe baza studiului de parament, a studiului istoric și a cercetărilor de arhivă. În cazul în care acestea nu dau rezultate concludente, se vor alege soluții cromatice prin analogie cu clădiri de factură similară, realizate la date apropiate.
- În cazul în care nu există informații privind gama cromatică inițială a fațadei, se vor folosi culori în nuanțe pastelate, deschise, iar dacă este necesară sublinierea unor elemente decorative prin culoare, aceasta se va face prin nuanțe apropiate ale aceleiași culori de bază.
- Pentru evitarea unor contraste prea puternice nu se va folosi albul pur ci nuanțe foarte deschise ale culorii de bază.
- În cazul descoperirii unor fragmente de pictură murală de epocă, acestea vor face obiectul unei restaurări realizate cu personal specializat.
 - decaparea tencuielilor de epocă se va face pe baza unui studiu de parament
 - Gama cromatică a fațadelor va fi stabilită pe baza studiului de parament, a studiului istoric și a cercetărilor de arhivă
- Soclul clădirilor se va realiza din tencuieli lise, de preferință macroporice hidrofobizante (tencuieli de asanare), permițând evacuarea umezelii din ziduri dar împiedicând pătrunderea ei din exterior. La clădirile monument alegerea tipului de tencuială se va face în urma unor analize complexe care să determine cauza umidității și compoziția chimică a sărurilor. În toate cazurile, punerea în operă a tencuielilor noi se va face numai după eliminarea cauzelor umidității.
- Soclurile clădirilor nu se evidențiau cromatic față de restul fațadei până în epoca barocă, când au apărut soclurile evazate, evidențiate cromatic sau placate cu plăci de piatră naturală, cu rosturi verticale. Modul de tratare a soclului va ține seama de elementele găsite in sit , precum și de epoca de realizare a clădirii

Elemente decorative și inscripțiile

- La clădirile clasate ca monumente istorice, aflate în procedură de clasare, susceptibile de a fi clasate sau având valoare ambientală, elementele decorative și inscripțiile vor fi inventariate, păstrate și restaurate.
- Elementele decorative vor face obiectul unei cercetări complexe privind materialele utilizate, epoca de realizare, gradul de degradare etc., care să determine alegerea soluției de restaurare.
- Principalele categorii de elemente decorative sunt:
 - elemente de fațadă – ancadrame de ferestre și uși, profile decorative, lezene, pilaștri, bosaje – realizate din piatră, ipsos, teracotă sau tencuială

- grilaje metalice sau din lemn întâlnite mai ales în curțile interioare
 - console din piatră sau lemn, stâlpi și coloane ornamentale de susținere a cursivelor
- Completarea sau refacerea unor elemente decorative istorice dispărute se va face numai acolo unde există suficienți martori ai existenței inițiale a acestora.

ACOPERIȘURI

- Șarpantele istorice vor fi conservate și restaurate, urmărind refacerea regimului de lucru (din punct de vedere static) original.
- Intervențiile asupra șarpantelor istorice presupun executarea de relevee geometrice și ale degradărilor, cu identificarea pieselor originare, a pieselor lipsă și a adăugirilor, întocmirea unei expertize structurale și a unei expertize biologice a materialului lemnos. Pe baza acestor studii se va elabora propunerea de consolidare și de punere în valoare a șarpantei.
- Mansardarea șarpantelor istorice valoroase nu este recomandabilă. Se recomandă ca șarpantele de factură gotică sau barocă, valoroase și relativ rare, să fie consolidate, restaurate și puse în valoare fără modificări structurale, de compartimentare sau de climatizare, utilizarea acestora urmând a fi periodică și sezonieră.
- Volumetria clădirilor clasate ca monumente istorice, aflate în procedură de clasare, susceptibile de a fi clasate sau având valoare ambientală, inclusiv a șarpantelor, va fi păstrată în forma existentă.

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

La repararea învelitorilor se vor recupera și reutiliza piesele aflate în stare bună. Învelitorile vor fi realizate din material ceramic.

Se interzice folosirea azbocimentului, a plăcilor din materiale plastice, tablă, carton asfaltat, precum și a țiglelor profilate, chiar dacă sunt realizate din material ceramic.

Se interzice folosirea țiglelor din beton sau din orice material care nu se patinează în timp.

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

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

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

Lucarne:

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

Coșurile de fum și ventilații

- cele existente se vor restaura iar cele noi se vor realiza după modelele existente;
- se interzic coșurile din beton aparent, metalice și cu diverse sisteme de ventilație mecanică amplasate aparent.
- Coșurile de fum istorice cu partea superioară ornamentală vor fi păstrate și restaurate. Coșurile vor fi tencuite la exterior fără a fi zugrăvite, sau vor fi zugrăvite într-o nuanță deschisă, apropiată de cea a tencuielilor.
- Străpungerile învelitorilor în dreptul coșurilor vor fi etanșate cu mortar, chiar dacă se realizează o hidroizolație suplimentară, neobservabilă din exterior.
- Se interzic coșurile metalice sau din beton armat.

FIRME

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

Firmele amplasate perpendicular pe fațadă sunt recomandabile la clădirile cu vechime mare, având un caracter arhaizant.

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

Se preferă literele verticale, nu înclinate, acestea contravenind modului de orientare cartezian al ornamentelor pe fațadă.

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

Se interzic:

- Dispozitivele stridente, inscripțiile luminoase, panourile luminoase
- Inscriptiile pe cornișe, balcoane, acoperișuri
- Inscriptiile verticale

Construcții noi:

- trebuie să se integreze coerent în ansamblul zonei de protecție în ceea ce privește volumetria, regimul de înălțime, alinierea la stradă, amplasare în interiorul parcelei și față de vecinătăți.
- alegerea materialelor se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcțiile existente.
- se interzice imitarea expresiei arhitecturale istorice, chiar dacă este specifică zonei, cu excepția situației când se propune refacerea identică a unui corp de clădire dispărut, pentru care există documentație suficientă.
- clădirile noi vor prelua elementele volumetrice, raportul plin-gol, modul de compunere a fațadelor, proporțiile golurilor, pantele acoperișurilor specifice clădirilor istorice, dar nu vor prelua elemente decorative specifice unor epoci trecute.
- volumetriile vor fi simple, pe principiul unor corpuri dreptunghiulare, fără elemente curbe. Pantele acoperișurilor vor respecta pantele specifice clădirilor istorice

SPATII LIBERE PLANTATE

Spatiile verzi existente se conserva sau se reamenajează cu spatiile publice în jurul bisericilor si cimitirelor, de-a lungul oglinzilor de apa si arbori de aliniament.

CONDITII SPECIALE DE INTERVENTIE A ZONELOR PROTEJATE

Pe teritoriul zonei protejate, respectiv zonelor adiacente acesteia nu se vor atribui autorizații de construire decât sub rezerva unor prescripții speciale conform avizului de specialitate a reprezentanților în teritoriu al Ministeriului Culturii si Cultelor.

Pentru lucrările publice care necesită întocmirea unor P.U.D.-uri, autorizațiile de construcție vor fi eliberate numai după aprobarea P.U.D.-ului.

În vederea punerii în aplicare a prezentului regulament de urbanism, serviciile primăriei vor sprijini solicitanții de autorizații de construcție cu consultanța privind materialele și tehnologiile cele mai adecvate fiecărui caz în parte

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI POT

Procentul de ocupare al terenului la parcela ocupata de construcții va fi de 30% raportat la suprafața totala a lotului. Procentul de ocupare al terenului va fi de cel puțin 15%.

COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI CUT

Coeficientul de utilizare al terenului : Tălmaciu - C.U.T. = 0,4

Prevederi specifice

Tălmaciu

Zona centrala se compune din cladirea primariei, a notariatului, a morii, a casei parohiale evanghelice, a bisericii evanghelice si a casei de cultura. Zona este parcursa de râul Morii din directia de NV spre SV. Cladirea cea mai veche este biserica evanghelica, initial o bazilica romana din secolul al 13-lea. Casa parohiala evanghelica este o constructie din prima jumatale al secolului al 18-lea, fiind monument istoric clasat nr. 838 SB-II-m-B-12569. Celelalte case, primaria si casa de cultura, sunt constructii de secolul 20. O cladire

mai veche este scoala din parte de N a bisericii evanghelice. Moara, care initial a fost o moara cu actiune hidraulica, a fost masiv transformata, astfel cadirea are specific arhitectural de secol 20. În spatele morii, dealungul Pârâului Morii se va putea amenaja un spatiu verde.

În privinta unor cladiri cu valoare ambientală, susceptibile de a fi clasate, se remarca casele din strada Mihai Viteazul de la numerele 30, 32, 42, 48, 50, 64, 70, de pe strada Ioan Lebel nr. 8, de pe str. Stefan Ludwig Roth nr. 1, 3, 10, 14, 34, strada Nicolae Balcescu grupul de case nr. 32, 34, 36, 38, 101 si 189. În acest context sunt de mentionat cladirile de pe strada Cetatii nr. 8, 19 si 29 si de pe strada Înfratirii nr. 2 si 4.

o **Subzona Centrul nou** situat în partea vestică a oraşului Tâlmaci
în care se află : Piaţa Agroalimentară , Restaurant , CEC , PTTR , Complex , Poliţie , Bankoop , Blocuri de locuinţe şi Spaţii comerciale la parter.

Zonele de locuinţe individuale sunt în majoritate formate din clădiri P şi P+1E; reprezinta cea mai mare zona ca suprafata a orasului Talmaci cu locuinte construite dupa anii '70 .A fost o zona urbanizata in mai multe etape. Starea locuinţelor este în general bună .

Zona de locuinţe colective din Centrul Nou este formată din Blocuri P+3E , ...P+4E , cu spaţii comerciale şi funcţiuni complementare la parter ;

UTILIZĂRI ADMISE

Se admit funcţiuni publice reprezentative de importanţă orăşenească rezultate în urma procesului de modernizare si descentralizare, învăţământ de tip urban, asistenţă socială, servicii medicale, străzi si piaţete pietonale, plantaţii decorative, reclame, mobilier urban si elemente de arta decorativă.

Se admit funcţiuni de interes general specifice centrelor de oras:

- birouri pentru companii si firme;
- servicii financiar-bancare si de asigurări;
- servicii autonome avansate (manageriale, tehnice si profesionale);
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii de formare-informare;
- biblioteci, mediateci;
- servicii de postă si telecomunicaţii;
- edituri, centre media;
- activităţi asociative diverse;
- hoteluri pentru turismul de afaceri;
- hoteluri, pensiuni si alte structuri turistice;
- expoziţii, galerii de artă;
- servicii profesionale, colective si personale, servicii specializate pentru comerţ si pentru
- funcţionarea zonei centrale, pentru întreţinere si grupuri sanitare;
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;
- centre comerciale, magazine, galerii comerciale, comerţ cu obiecte de artă;
- centre de recreere si sport în spaţii acoperite si descoperite;
- mici unităţi productive manufacturiere si de depozitare mic-gros legate de funcţionarea zonei centrale;
- locuinţe individuale/colective, inclusiv locuinţe cu partiu special având incluse spaţii pentru profesii liberale (arhitect, avocat, notar, medic, etc);
- parcaje colective, subterane ;
- unităţi de învăţământ de toate gradele;
- servicii medicale si de asistenţă socială;
- funcţiuni publice reprezentative de importanţa orăşenească rezultate în urma procesului de modernizare si descentralizare, instituţii de coordonare si altele similare ;
- străzi si piaţete pietonale, plantaţii decorative, obiecte de publicitate si reclamă, mobilier urban si elemente de artă decorativă.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit extinderi sau reconstrucţii ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiii:

- funcțiunea propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze eliminarea sursei de incomodare sau poluare;

- proiectul să asigure ameliorarea aspectului construcției și amenajărilor și o mai bună integrare în zona protejată.

- Se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente, cu condiția menținerii unei ponderi a locuințelor de minim 30% din totalul ariei construit-desfășurate (ACD) pe parcela în cauză.

- Se admit unități de alimentație publică care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de cel puțin 100,0 metri față de instituțiile publice și lăcașurilor de cult.

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

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

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

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

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

UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- 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;
- depozități de materiale re folosibile;
- stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, deprecind arhitectura clădirilor și finisajul acestora.

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

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

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

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

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

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

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

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

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

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

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

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

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

- Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o biserică. În acest caz este obligatorie o retragere față de limitele parcelei de cel puțin 5,0 metri.

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

- Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornisă a celei mai

Înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 m, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi ce necesită lumină naturală.

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

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

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

CIRCULAȚII SI ACCESE

Conform PUZ cu următoarele recomandări:

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

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

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

- Numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr.4 la Regulamentului General de Urbanism și a reglementărilor în vigoare privind asigurarea securității la incendiu.

- Se pot realiza pasaje și curți comune private dar accesibile publicului, permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accese de serviciu.

- Pe străzile cu acces preponderent pietonal și auto limitat se recomandă desființarea separării prin bordură între spațiul pentru pietoni și cel pentru mașini; în acest caz se pot face amenajări prin mobilier urban (fântâni, lampadare, bănci, jardiniere), arbori, pavimente specifice pentru o zonă pietonală favorabilă plimbării și sederii mai îndelungate iar modul de desfășurare a circulației pentru aprovizionare se va stabili prin Hotărâre a Consiliului local.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

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

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

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

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornisă în raport cu terenul amenajat nu poate depăși cu mai mult de două niveluri înălțimea construcțiilor alăturate (va fi luată în calcul înălțimea construcției celei mai înalte dintre cele situate alipit parcelei) fără a depăși înălțimea la cornisă stabilită prin zonificări.

Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

Lățimea	străzii	între	Înălțimea	Număr niveluri	Număr niveluri suplimentare admise*):
---------	---------	-------	-----------	----------------	---------------------------------------

aliniamente (metri)	maximă admisă (metri)	convenționale (3 m)	(A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4 metri și tangenta la 45° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț, pe o lungime de maxim 15 m, apoi retrase (A)
Sub 9 metri	7-10	P+1+M, P+2	(A) - 1 nivel (B) - 1 nivel
9–11 metri Carosabil 7 m + trotuare 2 x 1,5 m = 10 m (Categorie III)	11	P+2+M	(A) - 2 niveluri (B) - 1 nivel
11–13 metri Carosabil 7 m + trotuare 2 x 3 m = 13 m (Categorie III)	13	P+3	(A) - 2 niveluri (B) - 1 nivel
13–16 metri	16	P+4	(A) - 2 niveluri (B) - 1 nivel
35 metri în zona DN 7 + drumuri colectoare	22 m	P+4...6 În caz de înălțime mai mare se va rezolva prin PUZ	

În toate cazurile în care construcțiile au acoperis cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelunge regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de cel mult 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

Reguli generale

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

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

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

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

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

Reguli particulare pentru comerț

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

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

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

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Apa potabilă

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

Canalizare menajeră

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

Canalizare pluvială

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

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

Rețele electrice, telefonice și CATV

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

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

Gaze

Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.

Salubritate

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

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ÎMPREJMUIRI

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

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

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

Se interzice vopsirea împrejmuirilor în culori stridente și strălucitoare.

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

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

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 70%

Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, cu recomandarea de a se opta pentru POT maxim = 50%.

Pentru locuințe individuale și colective amplasate în zona centrală, se recomandă a se opta pentru POT maxim = 40%.

Parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată sunt și rămân neconstruibile chiar și în situația înstrăinării sau divizării lor.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 3,0 mpACD/mp teren, pentru POT max. 70 %

CUT maxim = 2,0 mpACD/mp teren **aferent POT max. 40 %**

În cazul mansardelor, aria suplimentară convențională = maxim 0,6 x Aria nivelului curent.

Pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent, pentru parcelele pe care este permisă și recomandată demolarea construcțiilor existente având un CUT superior celui permis prin prezentul Regulament, noile construcții vor putea menține coeficientul de utilizare a terenului existent cu încadrarea în celelalte prevederi ale Regulamentului.

CAPITOLUL 2 - ZONĂ MIXTĂ

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

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

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

Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor de circulație principale. Totodată, zona mixtă prelungeste funcțional zona centrală și principalii poli urbani, conturând punctele de concentrare a locuitorilor.

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

Zona mixtă se găsește de-a lungul căii principale de circulație, care traversează orașul (DN 7), în porțiuni de teren care folosesc la maxim facilitatea oferită de accesul lejer la căi importante de circulație atât pe terenuri aflate în intravilan și nedezvoltate încă, precum și pe terenuri propuse a fi introduse în intravilan și dezvoltate prin prezentul PUG.

Pornește de la intersecția străzilor N. Bălcescu cu Unirii și se continuă până la S.C. FÂNTÂNA, pentru ca apoi să se continue în Tâlmăciu 2 până la limita teritoriului administrativ – UTR 1, UTR 3, UTR 5, UTR 6, UTR 7.

Zona mixtă se caracterizează prin :

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

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

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

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

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

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

- comerț cu amănuntul, spații comerciale alimentare și nealimentare;

- spații pentru învățământ de toate gradele;

- activități asociative diverse;

- biserici și spații destinate cultelor;

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

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

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

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

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

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

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

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

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

UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- construcții provizorii de orice natură, cu excepția celor pentru organizarea de șantier (numai pe durata existenței șantierului);

- depozitare en-gros;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

- depozități de materiale re folosibile;

- stații de întreținere auto;

- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente acestora;
- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

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

- suprafața minimă de 1000,0 mp;
- front la stradă de: min.20,0 m pentru construcțiile independente .

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

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

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

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

- platforme pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer;
- spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zonă ;
- zone verzi de folosință generală, luându-se în calcul minimum 2-2,2 mp teren/locuitor (în afara parcurilor publice). (*Art.3 din Ordinul M.Sănătății nr.536/1997*)

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament diferențiat în funcție de rezolvarea profilului transversal al drumului :

- pentru parcele deja constituite și cu lucrări executate retragerea construcțiilor față de ax drum național este de min. 22 m .
- în zona în care prin profilul transversal sunt prevăzute drumuri colectoare , trotuare și piste de biciclete , retragerea construcțiilor față de îmbrăcămintea carosabilă drum național va fi de min. 50 m .

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

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

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

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

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

Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o biserică . În acest caz este obligatorie o retragere față de limitele parcelei de cel puțin 5,0 metri.

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

Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un

calcan al unei clădiri principale iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

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

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

CIRCULAȚII SI ACCESE

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

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

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

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisă P + 4E+M

Înălțimea maximă admisă P + 2E+M pentru Locuințe de servicii

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

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

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

Reguli particulare pentru comerț

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

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

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Apa potabilă

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

Canalizare menajeră

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

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

Canalizare pluvială

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

Rețele electrice, telefonice și CATV

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

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

Gaze

Toate conductele situate în afara imobilelor vor fi amplasate subteran.

Salubritate

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

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

Spațiul dintre aliniament (limita dintre proprietate și domeniul public (DN 7) și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde (perdea de protecție).

ÎMPREJMUIRI

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

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

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 50% , valabil pentru funcțiuni diversificate (echipamente publice , servicii de interes general)

POT maxim = 40% , valabil pentru locuințe de servicii și activități productive mici nepoluante)

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2,5 mp ADC/mp teren , aferent POT = 50 %

CUT maxim = 1,5 mp ADC/mp teren, aferent POT = 40 %

Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

Pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent, pentru parcelele pe care este permisă și recomandată demolarea construcțiilor existente având un CUT superior celui permis prin prezentul Regulament, noile construcții vor putea menține coeficientul de utilizare a terenului existent cu condiția încadrării în celelalte prevederi ale Regulamentului.

CAPITOLUL 3 - ZONĂ DE LOCUINȚE + FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE cu următoarele subzone:

-Subzona locuințelor de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producția agricolă (situate în zona protejată și în afara zonei protejate)

- Subzonă locuințe individuale și colective de tip urban cu max. P,P+1 -2E(situate în zona protejată și în afara zonei protejate) existente și propuse;

- Subzonă locuințe colective medii de tip urban - P+3E- 4E .

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut rural și urban ,diferențiate din următoarele puncte de vedere:

(a) funcțional

- caracterul locuințelor: individuale, semicolective , colective mici și medii;
- caracterul țesutului urban : omogen rezidențial cu echipamente publice aferente,

(b) morfologic:

- tipul parcelarului:

- rezultat din evoluția localității în timp,
- creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);
- parcelări tradiționale , spontane ;

- configurația în raport cu spațiul stradal:

- spontan ordonată în raport cu traseul liber (rezultat din evoluția în timp) al străzilor, datorită efectului diferitelor reglementări urbanistice anterioare;
- geometric ordonată în raport cu trasee prestabilite fie de tip străpungeri , fie de tipul celor din noile lotizări sau din noile ansambluri;
- 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 (continuu sau discontinuu), înălțime mică (P - P+2 niveluri), medie (P+3,4 niveluri) , mod de terminare al volumelor (terasă, acoperiș).

(c) vechime: exprimând atât capacitatea locuințelor de a satisface necesitățile actuale de locuire, cât și starea de viabilitate (uzura fizică a clădirilor de peste 60 ani constituind, conform standardelor U.E., un prag în probabilitatea necesității reabilitării sau reconstrucției acestora);

(d) calitatea construcției: definită prin arhitectura, partiul , calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor, zonele de locuit pot fi incluse în zona protejată datorită valorii arhitectural – urbanistice, pot fi viabile în raport cu cerințele actuale ale locuitorilor, pot fi reabilite pentru a satisface aceste cerințe sau pot fi insalubre.

- tranziția către un alt tip de locuire, regim de construire și volumetrie;
- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și relotizare;
- extinderea pe terenuri neconstruite, intravilane, a noi cartiere de locuințe individuale și colective mici pe baza unor operațiuni funciare de comasare și relotizare, în cadrul unui parteneriat între sectorul public și sectorul privat.

Zona de locuit este alcătuită din următoarele tipuri și unități de referință:

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri ;
- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri realizate pe baza unor lotizări;
- locuințe colective medii (P+3-4 niveluri) situate în ansambluri preponderent rezidențiale;

(e) din punct de vedere al gradului de protecție

- zone situate în interiorul perimetrului protejat , delimitat prin studiu Istoric arhitectural ;
- zone situate în afara perimetrului zonelor construite protejate ;

3.1. - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE DE TIP RURAL cu maxim P+1, P+2E

situate în zona protejată - **Satul Talmacel**

Parcelarea satului se deosebeste de parcelarea din Talmaciu, avînd parcele mult mai mici si constructii, care ocupa mare parte din parcele. Reteaua stradala este sinuoasa urmarind curbele de nivel, creinduse astfel în zona centrala a satului fronturi continue de case si porti.

Gasim în sat case parter cu soclu înalt cu latura scurta catre strada, avînd pinion triunghiular sau mai nou acoperis în patru ape. Acoperisurile au sarpante de lemn si învelitoare de tigla solzi ceramica. Învelitori din sita sunt foarte rare. Casele vechi au cîte doua ferestre în fatada principala si au fost construite în secolele XVIII si XIX. Sunt relativ putine case cu strasina paralela cu strada. Portile sunt boltite cu arc semicircular sau mîner de cos. Se remarca un procentaj mare de case noi parter etaj sau parter cu mansarda, care nu se încadreaza în arhitectura traditionala.

Prevederi specifice

Centrul localitatii este dominat de monumentul istoric, biserica Cuvioasa Paraschiva, monument realizat în secolul 18. Se remarca casele vechi susceptibile de clasare din strada Râului nr. 163, 167-170, 183, 150, 158, 159 (datata 1913), iar de pe strada Talmacut nr. 34, 45, 27, 60, 85 si 123. Alte case interesante sunt în strada Morii la numerele 58, 59 si 418. Trebuie spus ca valoarea ambientala a acestui sat deosebit de interesant, este în mare parte compromisa prin cîteva constructii realizate în ultimii 20 de ani, cum ar fi o casa în curtea pensiunii Rustic, sau casa de pe strada Talmacut nr. 46. Se impune o disciplina mult mai severa în privinta tratarii fatadelor, a volumelor de constructii noi si a decoratiilor caselor.

Delimitarea zonei de protectie a satului Talmacel

Traseul de delimitare începe pe strada Morii la intrarea în sat, se continua pe partea de nord pe limita localitatii dealungul strazii Talmacut, pâna la casa nr. 123, urmareste traseul sudic la strazii Talmacut, urmareste latura de nord a satului pâna la nr. 183, traverseaza spre sud si se închide la est pe strada Morii.

Pentru utilizare funcțională , respectiv funcțiuni permise , funcțiuni interzise , regim de construire , caracteristici ale parcelelor , amplasarea construcțiilor față de aliniament , amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei , amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă , regim de înălțime , condiții de acces , parcaje , garaje , împrejuriri , porți , condiții de echipare edilitară , aspectul exterior la construcțiilor , spații libere plantate , procent de ocupare al terenului se va consulta REGULAMENTUL DE URBANISM pentru zone de protecție din STUDIUL ISTORIC, întocmit dr. Arh. Hermann Fabini .

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI POT

Procentul de ocupare al terenului la parcela ocupata de construcții va fi de max. 35% raportat la suprafata totala a lotului.

COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI CUT

Coeficientul de utilizare al terenului la parcela ocupata de construcții va fi de max.0,5, cu H max. la cornișă = 5 m

REGIM DE ÎNĂLȚIME : S + P, P, P+M, S +P+M , D+P, D+P+M

în afara zonei protejate

Satul Tălmăcel și izolat în cartiere rezidențiale din Tălmaciu . Acest tip de locuire se întâlnește în Satul Tălmăcel , în afara ariei protejate , precum și în cartiere rezidențiale cu vechime , în care terenul agricol din intravilan are o folosință rurală și semirurală : UTR 4 , UTR 8 , UTR 9 .

Funcțiunea dominantă : locuirea

Funcțiunile complementare: comerț, dotări publice de mică capacitate, anexe gospodaresti.

Reglementări:

Se va păstra caracterul predominant rezidențial. Funcțiunea de **locuire** trebuie încurajată și nu va trebui să scadă ca pondere sub 80% din totalul spațiilor utilizate. Locuirea va putea lua și formă temporară, sezonieră, de vacanță sau de serviciu.

UTILIZĂRI ADMISE

- locuinte individuale și case de vacanță cu regim de înălțime de maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat) cu funcțiuni complementare;
- pensiuni agroturistice cu regim de înălțime de maxim P+2 niveluri;
- terenuri de sport, terenuri de joacă pentru copii;
- spații verzi;
- unitati comerciale compatibile și de alimentare publică;
- activități economice traditionale;
- spații pentru comercializarea produselor meșteșugărești;
- ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestari de servicii nepoluante;
- informare turistică și agenții de turism;
- școală de vacanță, gradiniță, centru de supraveghere copii;
- centru medical, dispensar, farmacie.
- Se va păstra structura parcelei cu mobilarea tradiționala ; Locuința cu anexe gospodărești si spațiul pentru agricultura: gradina, livada, teren arabil , creșterea animalelor .
- anexele gospodărești vor asigura o distanță de minim 10 m față de construcțiile de locuit; acolo unde nu este posibilă păstrarea acestei distanțe se va obține obligatoriu avizul direcției de sănătate publică.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de min. 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim **60%** din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250 mp** ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

UTILIZĂRI INTERZISE

- spații de producție sau prestari servicii care prin tehnologia utilizata pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;
- este interzisă amplasarea anexelor gospodărești la frontul străzii cu excepția garajelor. Grajdurile vor avea o capacitate limitată la 3 capete animale mari și 5 animale mici .
- este interzisă ocuparea cu locuințe a terenurilor deținute în prezent pentru construcțiile de învățământ;
- sunt interzise orice fel de construcții și amenajări care prin funcțiune, configurația arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului urban.
- este interzisă amplasarea pe fațadele clădirilor a unor dispozitive de susținere a următoarelor echipamente vizibile din zonele accesibile public: aparate de aer condiționat, antene (T.V. satelit, telefonie mobilă ș.a.), contoare, cablaje (CATV, telefonie fixă ș.a.), puncte de transformare, coșuri de fum sau de ventilație.
- amplasarea de depozite de reziduuri.

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

ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;

Pentru toate categoriile de constructii de turism se recomandă orientarea spre nord a spatiilor tehnice și a anexelor;

Pentru constructiile comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor;

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția Nord - Sud cu abatere de maximum 15 ° spre vest sau spre est.

AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Pentru construcțiile propuse se considera ca aliniamentul fata de strada este cel existent în general pe limita de proprietate sau retras în funcție de categoria străzii .

leșirea în consolă față de aliniament a unor porțiuni din fațade nu este permisă;

Construcțiile pot ocupa întreaga lungime a aliniamentului dacă cel puțin una din construcțiile vecine ocupă aliniamentul parcelei sale în totalitate, după tipicul arhitecturii zonale ;

În cazul unor construcții noi între doua construcții existente se admite o diferență de înălțime de 0.5 m fata de cornișa clădirilor învecinate si la coama cu 1 m mai jos sau mai sus fata de clădirile existente.

Daca se construiește între o clădire existenta si un spațiu liber diferența de 0.5 m la cornișa si 1 m la coama se raportează la clădirea existenta.

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai inalte dintre ele;

- in functie de situatia pe limita laterala de lot (calcan sau retrageri), toate extinderile si construcțiile noi se vor lipi la calcan sau vor respecta retrageri de la limitele laterale egale cu inaltimea constructiei propuse;

- se vor pastra distantele minime necesare intervențiilor in caz de incendiu.

PARCELAREA

Caracterul organic al parcelarului trebuie conservat, fiind interzise lucrările care pot avea ca efect modificarea parametrilor existenți.

Se va păstra modul de parcelare existent; in cazul comasarii mai multor parcele, fațadele vor fi rezolvate cu marcarea parcelarului tradițional ;

Suprafața fiecăreia dintre parcelele rezultate în urma divizării va fi mai mare de 500 mp;

Lungimea aliniamentului pentru fiecare dintre parcelele adiacente spațiului public rezultate în urma divizării va fi mai mare de 12m;

Parcelarea noilor loturi se va face în urma aprobării unui Plan Urbanistic Zonal de parcelare .

ACCESSE CAROSABILE

Toate locuințele vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice;

În interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice;

Accesele vor fi directe;

ACCESSE PIETONALE

Se vor prevedea accese pietonale la toate locuințele si casele de vacanță;

Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

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

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

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

Se interzice realizarea unor mansarde false;

Noile goluri în ziduri vor fi dimensionate si proportionate cu golurile existente a constructiilor traditionale. În general dimensiunea ferestrelor va fi limitata la 1,10 m latime si 1,50 m inaltime. Ferestrele vor fi impartite în 4 pîna la 6 ochiuri. Obloanele exterioare se vor executa conform celor traditionale. Se interzice folosirea geamurilor reflectorizante, metalizate. Se vor folosi usi exterioare din lemn ale caror proportii si desen vor fi compatibile cu specificul din zona. Se va folosi lemn masiv sau lemn stratificat .

- Transformarea unei fatade de locuinta în fatada comerciala va fi facuta în urma unui proiect autorizat. Golurile vitrinilor vor avea latimi reduse, vor urmări dezvoltarea pe verticala în continuare în măsura

posibilităților a golurilor de la etaj. Se interzice comasare unor goluri. Se admit accese directe din strada cu un pachet de trepte de unu pîna la trei trepte.

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

Se interzice :

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

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

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- dotările minime privind încăperile sanitare și bucătăria se vor putea realiza pe parcursul existenței construcției, în corelare cu racordarea locuinței la rețelele de utilitate publică sau la sistemul propriu de alimentare cu apă și evacuarea controlată a apelor uzate;

- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil;

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

- în interiorul parcelei, se va prevedea un procent minim de 30% pentru zona verde;

- se recomandă ca terenurile de joacă să fie specializate pe categorii de vârstă. Se interzice folosirea speciilor periculoase (cu tepi, spini, organe otrăvitoare, etc.);

IMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre spațiul public vor fi majoritar opace conform specificului local al zonei. Se vor folosi elemente constructive care se găsesc în zonă: lemn, piatră, țiglă și vor avea înălțimea de maxim **2.00** metri.

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2.00** metri.

- elementele functionale (porți de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incintă;

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 40 % pentru locuințe individuale cu max. P+2E în cartiere deja încheiate

COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,8

CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,2

3.2. SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE de tip urban cu maxim P+2E situate în zona protejată din Oraș Tâlmăciu , în jurul centrului vechi

Zona protejată propusă pentru Tâlmăciu este delimitată în partea de est de Rîul Cibin și în partea de vest de traseul căii ferate Sibiu-Brasov. Principalele strazi din acest perimetru sunt str. Mihai Viteazu în direcție nord-sud, strada Stephan Ludwig Roth în direcție nord-vest-sud-est, str. Nicolae Balcescu cu un traseu curb de la nord spre vest. În acest perimetru găsim strazile Înfratirii, Ioan Lebel, strada Cetății, strada Pietii și începuturile strazilor Cibinului și Samuel Micu. Partea centrală ce urmează să aibă un regim special cuprinde Biserica și Casa Parohială Evanghelică, Moara, Școala veche, Casa de Cultură și clădirile în care își desfășoară activitatea Primăria și Notariatul și o zonă verde de-a lungul Pîrfului Morii. În această zonă se păstrează în mare parte parcelarea inițială.

În privința tipului de case din zona istorică din Tâlmăciu găsim atât case așezate perpendicular sau paralel cu strada. Cele cu pinion către strada au în general două, câteodată trei ferestre în fațada principală, au pinion triunghiular sau tesit, în multe cazuri cu decoratie de stuc. Majoritatea caselor au pivnite și parter înalt.

Acoperisurile au sarpante din lemn si învelitoare de tigla solzi ceramica. De multe ori curtea este delimitata catre strada de o poarta boltita în arc semicircular sau în mîner de cos, avînd pe lînga poarta o portita pentru accesul pietonal.

Casele realizate în ultimii 20 de ani sunt mult mai mari fata de cele vechi avînd multe elemente straine în contextul urban istoric: balcoane, logii ferestre mari, lucarne mari, acoperisuri foarte jucate etc. Se pastreaza în aceasta zona grupuri de 2-5 case cu specific istoric, daca facem abstractie de detalii moderne cum ar fi ferestrele din aluminiu sau material plastic. Se observa ca puterea economica a unor locuitori ai orasului a dus la ample lucrari de reabilitare: mansardari, supraetajari si construirea unor case noi parter plus unu sau doua etaje sau mansarde într-o arhitectura nespecifica zonei.

Pentru utilizare funcțională , respectiv funcțiuni permise , funcțiuni interzise , regim de construire , caracteristici ale parcelelor , amplasarea construcțiilor față de aliniament , amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei , amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă , regim de înălțime , condiții de acces , parcaje , garaje , împrejurimi , porți , condiții de echipare edilitară , aspectul exterior la construcțiilor , spații libere plantate , procent de ocupare al terenului se va consulta REGULAMENTUL DE URBANISM pentru zone protejate din STUDIUL ISTORIC , întocmit dr. Arh. Hermann Fabini , atașat .

3.3. SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE și COLECTIVE de tip urban cu maxim P+2E - situate în afara zonei protejate din Oraș Tâlmăciu , existente și propuse .

GENERALITĂȚI: CARACTERUL SUBZONEI

1. **Cartiere deja încheiate** – UTR 4 ,UTR 6, UTR 8 ; UTR 9 , UTR 10, UTR 11, UTR 14 , UTR 15 ,UTR 16 preponderent destinate locuirii individuale pe loturi , precum și locuințelor colective cu regim mic de înălțime . Respectivele cartiere sunt amplasate astfel :
 - a) La nord de strada Pieței și Zona protejată a Centrului vechi până în zona CFR și depozite , respectiv Râul Cibin – la est – UTR 8 , UTR 9;
 - b) La est de strada N. Bălcescu până la intersecția cu strada Unirii - UTR 6;
 - c) Zona cuprinsă între DN , la nord de zona Centrului Nou până în viitorul cartier Câmpul de mijloc și delimitată la sud – vest de strada Gh. Lazăr. Este o zonă compactă cu locuințe individuale pe loturi , cu regim mic de înălțime , dar și cu locuințe colective cu P+1E , max. P+2 + M - UTR 4 .
 - d) Porțiuni de mici dimensiuni ocupate cu locuințe de acest tip : UTR 11 pe străzile E. Cioran , Aleea Castanilor ; UTR 10 – la sud de Centrul Nou strada I. Creangă ; UTR 14 – străzile Unirii , Dealului , Paltinului , Tălmăcel – UTR 15;
 - e) Porțiunea cuprinsă între Râul Cibin , Calea Ferată și DJ 105 (Spre Podul Olt).

Dezvoltări rezidențiale propuse pe terenuri introduse în intravilan

1. Zona Campul Cibinului – UTR 5 , UTR 6 : este o zona situata in estul localitatii, intre limita intravilanului si linia ferata CFR Talmăciu-Sibiu , în profunzime față de dezvoltarea paralelă cu DN 7 . In PUG-ul anterior apar ca terenuri destinate extinderii industriale, desi zona este mai indicata extinderii zonelor de locuit si a functiunilor aferente. Momentan zona este preponderent agricola.

Se va tine cont de restrictiile impuse de CFR pentru limitarea construirii in zonele de protectie a caii ferate.

În extremitatea estică s-au prevăzut perdele de protecție verzi , la contactul zonei rezidențiale cu zona de protecție CFR.

2. Campul de mijloc – UTR 3 : În profunzime ,spre vest față de DN 7 și separată de zona activităților de producție , servicii diversificate , depozitare controlată, printr-o perdea de protecție verde se propune o introducere în intravilan consistentă cu destinația de zonă rezidențială ;in prezent este o zona preponderent agricola. Este o zona propice extinderii intravilanului, avand acces dinspre doua drumuri importante DN.7 și Str. Ghe. Lazăr .

3. **Zona situata in prelungirea strazii Ion Creanga – UTR 12** , cunoscuta in PUG-ul anterior ca zona I8 sau IRTA, cu terenuri destinate extinderii industriale. Datorita desființării unor activitati economice, zona s-a dezvoltat ca una mixta de activitati industriale si locuinte. Se va tine cont de functia de locuire a zonei, locuințe de vacanta cu caracter temporar si cu regim de inaltime de maxim P+1E , motivată de suprapunerea parțială cu zona de inindabilitate a pârauului Sadu

4. **Zona “Intre lazuri” - UTR 13** , era în vechiul PUG un teritoriu extravilan situat in vestul localitatii in lunca raului Sadu , in partea dreapta a curgerii acestuia , inainte de intrarea in Talmaciu. Zona descrisă cuprinde terenul destinat amplasării locuințelor individuale pe loturi și caselor de vacanță cu regim mic de înălțime , situată complet în extremitatea vestică , în afara zonei afectată de inundabilitate .
Momentan este o zona cu functiune preponderent agricola, cu constructii sezoniere cu destinatia de anexe de exploatare agricola.

5. **Zona Armeni II – UTR 15** , este o viitoare zona de locuinte a carei reglementare urbanistica s-a efectuat inițial prin intermediul unui PUZ realizat de Primaria Orasului Talmaciu. Cea mai mare parte din loturi au fost deja distribuite. Datorita tendintelor de extindere, se impune crearea unei noi reglementari adiacente zonei in vederea dezvoltarii atat a functiunilor de locuire individuala cat si a functiunilor complementare: (magazine, unitati de invatamant primar, servicii de utilitate publica, mici ateliere, etc.). Dezvoltarea rezidențială propusă de Primărie este puternic incomodată de propunerea viitorului traseu al Autostrăzii , permisiunile și restricțiile definitive urmând a fi concretizate în urma obținerii avizului CNADNR Bucuresti la prezentul PUG ; dezvoltarea rezidențială se face și la vest de lotizarea primăriei fiind delimitată de protecția liniei electrice aeriene 110 kv.

În funcție de zona în care sunt amplasate se disting diferențieri între locuirea individuală pe lot cu specific urban și locuirea cu aspect semiurban ce poate evolua greu către un statut urban civilizat .

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

UTILIZĂRI ADMISE

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

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

UTILIZĂRI INTERZISE

- activități care pot provoca degradarea clădirilor;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- construcții provizorii de orice natura, inclusiv chioșcuri și panouri publicitare de orice dimensiuni și indiferent de modalitatea lor de montare;
- depozitare *en-gros*;
- depozitarea pentru vânzare a unor substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate;
- 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.
- nu sunt permise amenajări cu caracter agricol sau pentru creșterea animalelor sau păsărilor (grajduri, tarcuri, cotețe pentru păsări sau animale, pășuni, fânare)

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICILE PARCELELOR:

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

AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

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

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

ALINIAREA LATERALA SI POSTERIOARA.

În cazul în care pe una dintre limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15 m de la aliniament, iar fața de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri;

- în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea, dar nu mai puțin de 3 metri;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de nu mai puțin de 5 metri; în cazul în care pe limita posterioară a parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan.

- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELA

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

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

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

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

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

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

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

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

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

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- se interzice realizarea unor mansarde false;

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

Noile goluri în ziduri vor fi dimensionate și proportionate cu golurile existente a construcțiilor tradiționale. În general dimensiunea ferestrelor va fi limitată la 1,10 m lățime și 1,50 m înălțime. Ferestrele vor fi împartite în 4 până la 6 ochiuri. Obloanele exterioare se vor executa conform celor tradiționale. Se interzice folosirea geamurilor reflectorizante, metalizate.

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

Se interzice :

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

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

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

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

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

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

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

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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

- în interiorul parcelei, se va prevedea un procent minim de 25% pentru zona verde;
- se recomandă ca terenurile de joacă să fie specializate pe categorii de vârstă. Se interzice folosirea speciilor periculoase;

ÎMPREJMUIRI

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

Pentru zonele noi, gardurile spre strada vor fi transparente, cu înălțimea de maxim 1,8 metri; gardurile vor putea avea un soclu din piatra de circa 0,60 m, partea superioara fund realizata din fier forjat sau lemn si vor putea fi dublate de gard viu.

Se interzice vopsirea în culori stridente si strălucitoare a împrejmuirilor.

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

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 40 % pentru locuințe individuale cu max. P+2E în cartiere deja încheiate
- CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,8
- CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,2

Pentru toate zonele rezidențiale nou constituite prin introducerea în intravilan a terenurilor sau prin reconversii funcționale (respectiv : Câmpul Cibinului , Câmpul de Mijloc, Între lazuri , prelungirea străzii Ion Creangă , Armeni) se stabilesc următorii indicatori urbanistici:

- POT maxim = 20 %
- Regim maxim de înălțime P+2E
- CUT maxim = 0,6

Pentru funcțiunile complementare locuirii

- POT maxim = 40 %
- CUT maxim = 1,2

3.4. SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII (P + 3-4E) situate în ansambluri rezidențiale - UTR 10 , UTR 11

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonă situată în imediata vecinătate a S.C. Romanofir S.A. (între SC Romanofir și str. Ghe. Lazăr și în Centru Nou).

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

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

UTILIZĂRI ADMISE

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

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

În funcție de Hotărârea Consiliului Local

- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;
- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;

UTILIZĂRI INTERZISE

În funcție de Hotărârea Consiliului Local

- se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;
- se interzic la nivelul ansamblului următoarele activități și lucrări:
 - curățătorii chimice;
 - depozitare en-gros sau mic-gros;
 - depozități de materiale re folosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - autobaze;
 - stații de întreținere auto peste 5 mașini;
 - stații de betoane;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

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

CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

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

Se pot menține în cadrul ansamblurilor de locuințe colective enclavele de lotizări existente;

În cazul unor repuneri în posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi precizată numai în urma elaborării și aprobării unei documentații PUD. Documentațiile vor fi supuse avizării numai în cazul în care suprafața parcelelor rezultate este de peste 400 mp., nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice și pentru spații plantate publice.

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

- Platforme pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer;
- Spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul câte 1,3 mp teren de fiecare locuitor;
- Spații amenajate pentru gararea și parcarele autovehiculelor populației din zonă, situate la distanțe de minimum 10,0 m față de ferestrele camerelor de locuit;
- Zone verzi de folosință generală, luându-se în calcul minimum 2-2,2 mp teren/locuitor

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4.0** metri pe străzi de categoria III ;
- În cazul enclavelor de lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora .
- Amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreagă suprafață a parcelei până la limita domeniului public, cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **15.0** metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15.0** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii;
- în funcție de regimul de construire, clădirea se alipește pe o adâncime de maxim **15.00** metri fie de două calcane de pe limitele parcelei, fie, dacă există pe o limită un calcan, iar față de cealaltă limită clădirea învecinată este retrasă, noua clădire se alipește de calcanul existent și se retrage față de cealaltă limită la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii. În cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale ale parcelei, va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dacă pe fațadele clădirilor învecinate sunt ferestre ale unor încăperi de locuit; distanța se poate reduce la jumătate, în cazul în care pe fațadele laterale ale clădirilor învecinate sunt numai ferestre ale dependințelor și casei scării.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5.0** metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- conform P.U.D. , cu următoarele condiționări:
- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. În acest scop, se vor proiecta spații destinate acestei funcțiuni: subsoluri, demisoluri etc.

Se va asigura un loc de parcare pentru fiecare apartament.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Locuire semicolectivă în Vile P+2 E+M ;

Locuire colectivă în Imobile P+3 E ;

Locuire colectivă în Imobile P+3 -4 E ;

În cazul în care construcțiile au acoperiș cu panta mai mare de 40 grade, se admite mansardarea.

În cazul învecinării cu un lăcaș de cult, înălțimea construcției nu va depăși înălțimea la cornișa a lăcașului de cult.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate.

Se va asigura tratarea similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile de pe clădirile înalte.

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

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

Orice clădire de locuit va fi prevăzută cu amenajări/containere pentru colectarea selectivă a resturilor menajere.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 30 mp. Se va asigura cel puțin 2 mp de spațiu verde pentru 1 locatar.

Se recomandă să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

Se recomandă înverzirea, pe cât posibil, a teraselor necirculabile ale clădirilor.

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

ÎMPREJMUIRI

Terenurile aferente clădirilor de locuințe colective pot fi împrejmuite cu garduri transparente din lemn sau fier forjat, eventual cu un soclu opac de cel mult 0,6 m înălțime și vor putea fi dublate de gard viu. Aliniamentul va fi marcat prin garduri vii cu înălțimea între 0,6 și 1,5 m.

Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor.

Spațiile comerciale de la parter și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 40 % pentru propuneri locuințe colective, semi-colective medii (P+2 - 3-4E)

POT maxim = 80% după caz în funcție de vecinătăți, pentru Garaje auto; parcela pentru realizarea Garajelor va fi de min. 25,00 mp. Se interzice schimbarea destinației de garaj în altă funcțiune.
Regim de înălțime max. 4,00 m la cornișă.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim P+2 - 3-4 E = 2,0 pentru propuneri locuințe colective și semi-colective medii

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

SERVICII - TURISM - AGREMENT (PENSIUNI) , CASE DE VACANȚĂ UTR 14 , UTR 16 , UTR 18 , UTR 19 , UTR 21 , UTR 22

Se regăsesc la nord de Căminul – Spital , în vecinătatea pârâului Sadu ; în vecinătatea pădurii „ La Pini” , la Podul Olt , pe drumul de legătură Tâlmăciu – Tâlmăcel , în Lunca Largă și pe Valea Lotrioara .

Porțiunea situată la nord de Căminul Spital și la sud de cursul pârâului Sadu . Are o bună accesibilitate din DN 7 , nefiind afectată de traseul viitoarei autostrăzi , beneficiind de o perspectivă favorabilă ca însorire și orientare în cadrul orașului .

Drumul de legatura Talmăciu – Tâlmăcel - UTR 19 , este o porțiune 1,1 km de-o parte și de alta a paraului Tâlmăcel în partea vestica a orasului Talmăciu. Zona are o priveliste deosebita, si un relief deal - munte propice dezvoltarii turismului , agrementului , locuințelor și caselor de vacanta. Se va tine cont de cerintele Transelectrica care are LEA de inalta tensiune ce travesseaza zona si de traseul viitoarei autostrazi Sibiu - Pitesti .

Zona din vecinătatea pădurii „ La Pini ” situata in sudul orasului, pe DJ 105G in directia Avrig la iesirea din Talmăciu pe partea dreapta a drumului .

Datorita tendintelor actuale, se propune reconfigurarea in activitati destinate turismului , agrementului, serviciilor și caselor de vacanță . Are o bună accesibilitate la DN 7 și DJ 105 și beneficiază de profilarea pe fundalul pădurii de pini situată în extravilan .

Podu-Olt este un trup intravilan aferent statiei CF cu acelasi nume si s-a dezvoltat de-a lungul timpului ca zona de case de vacanta. Se impune reglementarea urbanistica si extinderea trupului intravilan cu functiunea de case de vacanta si dotari turistice. Se impune un P.O.T. Maxim de 20% , C.U.T. 0,6 si regim de inaltime de maxim P+2E. In reglementare se vor respecta limitele minime de protectie la calea ferata.

Lunca Larga se afla la 1-2 km de satul Talmăcel in sus pe valea raului Talmăcel. Este o poiana de aproximativ 6,3 hectare care va avea destinatia de dotari turistice, case de vacanta si unitati de agrement. De asemenea, de-a lungul raului este in constructie noua statie de potabilizare a apei pentru alimentarea satului Talmăcel, deci va exista si o zona de utilitate publica. Se va tine cont de acesta statie si de limitele de protectie impuse de lege. S-a intocmit un PUZ pentru acesta zona de case de vacanta, dar reglementarea din PUG va corespunde noilor cerinte, de construire de unitati hoteliere in perspectiva dezvoltarii unei eventuale statiuni turistice montane. P.O.T.-ul maxim va fi de 20%, C.U.T. 0,6 si regim de inaltime de maxim P+2E+M. In 2008 a fost depus un proiect de dezvoltare a unei statiuni turistice destinata sporturilor de iarna pe varfurile Prejba si Muma. In caz ca acest proiect va fi realizabil zona Lunca Larga este propusa pentru a fi punctul de plecare al acestei statiuni.

Constructii de turism

Amplasament: in zone nepoluate, bogat plantate
- se pot amplasa si in vecinatatea altor dotari turistice
- se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu).

Bungalouri

Amplasament: in perimetrul campingurilor, satelor de vacanta sau ca spatii complementare unitatilor hoteliere . Acest tip se pretează mai ales în Lunca Largă și pe Valea Lotrioarei.

Cabane

Amplasament: in zone deluroase , împădurite , in apropierea altor obiective de interes turistic ; la Lunca Largă și pe Valea Lotrioara .

Campinguri ;Sate de vacanta

Amplasament: in locuri pitoresti, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum si de orice alte elemente care ar putea pune in pericol securitatea turistilor (linii de inalta tensiune, terenuri cu risc de alunecare, zone inundabile) ; de preferat pe drumul de legătură între Tâlmăciu și Tâlmăcel , în planul al II – lea față de calea de acces – DC 61 , la Lunca Largă și pe Valea Lotrioara .

Constructii de locuinte, case de vacanta , pensiuni

Amplasament: se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor producatoare de noxe, zgomote puternice si vibratii ; amplasare favorabilă la sud de pârâul Sadu , în vecinătatea pădurii „La Pini”, la Podul Olt, în funcție de cerințele investitorilor .

UTILIZĂRI PERMISE

Activități permise : alte mijloace de cazare , vile , cabane turistice , locuințe , camere de închiriat pentru turism în locuințele cetățenilor , activități ale agenților de voiage și ale tur-operatorilor, activități ale agenților de transport , centru salvamar, spații verzi, servicii turistice și sportive, unitati comerciale și de alimentatie publică , informare turistică și agenții de turism , restaurante , instalatii de transport pe cablu de mici dimensiuni , dotări agrement – sport ; cazare în regim hotelier; - tratament de întreținere ; - loisir în spații acoperite si descoperite;

Se vor asigura condițiile privind accesul persoanelor cu handicap locomotor, conform „Normativului pentru adaptarea clădirilor civile si spațiului urban aferent la exigențelor

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- activități economice tradiționale, cu condiția ca funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile;

UTILIZĂRI INTERZISE

Orice funcțiuni, clădiri si amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice si ecologice si deci a atractivității zonei prin agresarea peisajului, prin provocarea de intense aglomerări, poluări si circulații, prin diminuarea vegetației si distrugerea habitatului, faunei locale si contravin normelor de protecție stabilite pe plan local .

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Dimensiunea minimă a loturilor va fi de 500,0 mp pentru locuințe , case de vacanță , bungalouri , cabane.

Dimensiunea minimă a loturilor va fi de 1 000,0 mp pentru Pensiuni turistice , Mini-hoteluri , Campinguri , Sate de vacanță , terenuri destinate Loisirului .

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

- pentru toate categoriile de constructii de turism se recomandă orientarea spre nord a spatiilor tehnice și a anexelor;

- pentru constructiile comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor;

- sălile de tip club vor fi orientate spre Sud, Sud – Vest sau Sud – Est;

- terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția Nord - Sud cu abatere de maximum 15 ° spre vest sau spre est.

AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

conf. Documentații de urbanism faza PUZ , PUD

- accesul in zona se va realiza prin strazi existente sau nou create.

AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se vor respecta retragerile stabilite prin viitoarele documentații de urbanism ;

- nu se permite ca înălțimea cladirii să depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al cladirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus ;

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele;
- se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ACCESSE CAROSABILE

- Parcelele construibile vor avea acces direct la un drum public de categoria a III – a și să beneficieze de drept de trecere legal obținut cu lățime de minim 4,00 m .
- în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice;
- se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere;
- aleile semi-carosabile din interiorul amplasamentelor cu o lungime de maxim 25 m vor avea lățime minimă de 4 m, iar cele cu lungimi mai mari vor fi prevăzute cu supra-largiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- numărul acceselor și conformarea lor se va face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

ACCESSE PIETONALE

- se vor prevedea accese pietonale la toate construcțiile; se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARA

- dotările minime privind încăperile sanitare și bucătăria se vor putea realiza pe parcursul existenței construcției, în corelare cu racordarea locuinței la rețelele de utilitate publică sau la sistemul propriu de alimentare cu apă și evacuarea controlată a apelor uzate;
- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil ;
- amplasarea fântânilor se va face la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare (bazine vidanjabile, depozit de gunoi, etc);
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile care trebuie să fie proiectate și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată construcție;
- îndepărtarea apelor uzate menajere – *la pensiuni și alimentație publică* se va face prin instalații de epurare ecologică amplasate în mod corespunzător față de clădirile din imediată vecinătate;
- vidanțul se va descarca la cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIEI

- volumele noi nu vor obtura vizibilitatea sau accesul la elementele importante de peisaj sau construite. Nu se admite mascarea monumentelor naturale (troite, peisaj rural construit, ruine, creste montane, cascade, arbori semnificativi / protejați, lacuri de apă, etc.) existente, sau ingradirea accesului la acestea.
- aspectul exterior al construcției:
 - volumetria va fi simplă, nefragmentată. Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare fără de punctele cardinale, față de elementele ambientale și față de reperele zonei).
 - nu se admite utilizarea finisajelor noi (gresie, faianță, materiale plastice, sticlă, aluminiu, panouri prefabricate etc.). Nu se admit culori stridente saturate.
 - se recomandă ferestre dreptunghiulare sau patrulate (nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale etc.).
 - se recomandă geamuri de tip "termopan" (numai partea de sticlă) sau ferestre duble sau triple în unu, două sau trei canate, obloane din lemn. Nu se admite tamplarie confecționată din metal sau plastic, obloane rulante, caramida de sticlă, policarbonat.
 - nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din material plastic.
- acoperișul:

-Forma geometrica simpla. Se recomanda pante simple , in doua sau patru ape, cu recomandarea unghiului de min. 45 grade.

- Nu se admit invelitori din azbociment, materiale plastice sau bituminoase, indiferent de tratamentul suprafetei aparente. Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, atipice, straine de traditia locala (albastru, rosu lucios etc.).

- Se recomanda iluminarea mansardei prin timpan sau prin ferestre tip luminator, care nu modifica volumetria si aspectul general al acoperisului. Sunt interzise tamplarie confectionata din metal sau plastic, geam armat, policarbonat etc.

-nu se admit constructii anexe prefabricate din beton armat aparent, tip container, constructii metalice aparente

-imprejmuirile si portile vor fi executate utilizand o geometrie plana simpla si materiale precum zidarie tencuita sau lemnul. Inaltimea gardului spre strada va fi de maxim 1,80 m ;

-zidurile de sprijin (dupa caz), drumurile, aleile, platformele, spatiile de parcare vor fi realizate din materiale traditionale locale – pamant compactat, dalaje piatra, piatra sparta, macadam, pavele, grassbeton. Nu se admite beton aparent.

-se recomanda izolarea termica optima a constructiilor

-se recomanda folosirea surselor alternative de energie

-se recomanda amenajarea de perdele fonice de plantatii.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI PARCAJE

- parcajele vor fi amenajate in incintele pensiunilor turistice, motelurilor hotelurilor sau caselor de vacanta, astfel încât sa nu fie necesara parcare auto pe domeniul public;

- dimensionarea se va face respectând raportul:

- pentru amenajari de agrement: 1 loc de parcare la 5 persoane;

- pentru cluburi: 1 loc de parcare pentru 5 membri ai clubului;

- asigurarea, in incinta, a unui numar de locuri de parcare egal cu numarul camerelor de cazare turisti si unui loc de parcare la 2 angajați;

- platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.

SPATII VERZI

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

-se va pastra caracterul local al speciilor arboricole si arbustive;

-se vor pastra unele loturi agricole si livezi care vor fi lucrate in mod traditional;

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

-zonele destinate terenurilor de sport, strandurilor vor prevedea un procent minim de 30 % spatiu verde;

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI DIFERENȚIAT

POT maxim = 30 % pentru Mini hotel , Pensiuni , Motel , Camping , Sat de vacanță , Dotări agrement – sport.

Regim înălțime maxim P+2E +M

POT maxim = 30 % pentru Locuințe individuale , Cabane , Case de vacanță , Bungalouri

Regim înălțime maxim P+1E +M

Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice.

COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI DIFERENȚIAT

CUT maxim = 1,2 pentru Regim de înălțime P+2E+M

CUT maxim = 0,9 pentru Regim de înălțime P+1E+M

CAPITOLUL 5 - ZONA LOCUINȚE DE VACANȚĂ , AGREMENT , SPORT – caracter provizoriu - UTR 13

Zona “Între lazuri” era în vechiul PUG un teritoriu extravilan situat în vestul localității în lunca râului Sadu , în partea dreaptă a curgerii acestuia , înainte de intrarea în Talmaci. Momentan este o zonă cu funcțiune preponderent agricolă, cu construcții sezoniere cu destinația de anexe de exploatare agricolă. Mai există aici două PUZ-uri aprobate pentru construirea de case de vacanță. Datorită caracterului zonei, se vor accepta case de vacanță cu caracter temporar și terenuri destinate agrementului , sportului și dotărilor . Se formează astfel un mix care poate funcționa în regim de zonă destinată odihnei , agrementului , sportului și cazării sezoniere. În configurarea zonei se va ține cont de zonele inundabile și limita de protecție a Râului Sadu, precum și de protecția puturilor de apă ale orașului existente aici.

Pe zona cu risc maxim de inundabilitate este de preferat să se autorizeze terenuri de sport , zone de agrement și locuințe de vacanță , fără structură definitivă.

Pe terenul aferent puturilor, se va constitui o zonă de utilitate publică. Toate construcțiile vor fi cu caracter temporar cu regim de înălțime de maxim P+1E.. De asemenea se impune realizarea accesului și a infrastructurii de drumuri și utilități, momentan într-o stare foarte precară. În reglementarea acestei zone se va ține cont de traseul viitoarei autostrăzi Sibiu – Pitești .

Regim înălțime maxim P+1

POT maxim = 20 %

CUT maxim = 0,4

Prescripțiile legate de caracterul zonei , utilizări admise , utilizări interzise , caracteristici ale parcelelor amplasarea clădirilor , circulații , staționări auto , aspect exterior și împrejurimi se preiau integral de la Zona destiată Locuințelor de vacanță , agrement , sport.

CAPITOLUL 6 - ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE

DESCRIERE

Zona cuprinde parcelele pe care sunt amplasate biserici, în oraș sau în satul aparținător. Nu se recomandă adăugarea altor construcții noi în incintă.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE:

- se menține funcțiunea actuală.
- Activități ale asociațiilor religioase ;
- Activități pentru ritualuri religioase , priverghi la ritul ortodox .

UTILIZĂRI INTERZISE:

Activități care pot provoca degradarea clădirilor sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;

- construcții provizorii de orice natură, inclusiv chioșcuri și panouri publicitare de orice dimensiuni și indiferent de modalitatea lor de montare;
- depozitare *en-gros*;
- activități care utilizează pentru depozitare terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR

CARACTERISTICILE PARCELELOR:

Se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELA.

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișa a celei mai înalte dintre ele.

ECHIPAREA CLADIRILOR ,CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

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

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul incintei, în locuri special amenajate.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

Construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice; se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat.

Se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor. Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațade.

SPATII LIBERE ȘI PLANTATE

Spatiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 30 mp. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese. Se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

ASPECTUL EXTERIOR

Lucrările privind restaurarea, transformarea sau amenajarea clădirilor vor fi făcute pe baza unor proiecte avizate de organele competente. La clădirile reprezentative se va respecta compoziția și concepția originală prin revenirea la forma inițială a decorativilor, a golurilor și a finisajelor tradiționale. Se vor elimina intervențiile nefavorabile.

Prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor) se va păstra sau se va reveni la arhitectura inițială a fațadelor.

Arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente. Acoperișurile vor fi în 4 ape, și vor fi acoperite cu țiglă ceramică sau tablă zincată.

Intervențiile admise vor fi următoarele:

- consolidare și restaurare.

ÎMPREJMUIRI

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel: se va acorda prioritate conservării gardurilor existente; în caz că este absolut necesară refacerea lor, ele vor urma același regim de avizare ca și intervențiile asupra clădirilor.

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

CONFORMAREA CLADIRILOR

Înălțimi admise: înălțimile existente ale clădirilor.

Nu se admit supraînălțări ale clădirilor din incintă.

OCUPAREA ȘI UTILIZAREA PARCELEI

Procent maxim de ocupare a terenului (POT) maxim: se admite o creștere a POT existent cu cel mult 10%.

Coefficient de utilizare a terenului (CUT) maxim: se poate admite creșterea cu cel mult 0,2 a CUT existent.

CAPITOLUL 7 - ZONA ACTIVITĂȚI PRODUCȚIE , SERVICII DIVERSIFICATE , DEPOZITARE CONTROLATĂ

Zona DN 7 Talmaciu – Talmaciu 2 - UTR 2 , reprezintă o porțiune de aproximativ 1 km de-a lungul DN7 de la limita teritoriului intravilanului existent al orașului Talmaciu până la intrarea în fostul trup intravilan Talmaciu 2.

S-a dezvoltat ca o zona preponderent de servicii, industrie nepoluanta si spatii de depozitare. Avantajul acestei zone este reprezentat de deschiderea la drumul national si accesul facil din acesta. Este constituita dintr-o fasie cu lăţime maximă de aproximativ 350 - 400 de metri in stanga si maxim 400 m in dreapta drumului national până aproape de zona de protecţie a căii ferate. Multe parcele de aici beneficiaza deja de reglementare urbanistica datorita initierii individuale de PUZ-uri si sunt constituite ca trupuri intravilane. Prezenta documentaţie propune introducerea in intravilan a intregii zone in vederea eficientizarii dezvoltarii economice. Este nevoie de dezvoltarea infrastructurii, in special a utilitatilor ce au fost aduse aici in mare parte prin investitii private ale operatorilor economici din zona. Prin introducerea acestei portiuni in intravilan se uneşte oraşul Talmaciu cu Talmaciu 2, acesta din urma nemaifiind izolat de restul orasului ci devenind parte integranta a acestuia. In etapele de extindere si dezvoltare a unitatilor agentilor economici din zona se va tine cont de toate reglementarile si cerintele impuse de directia regionala de Drumuri Nationale Brasov.

Extinderea intravilanului pe această porţiune cuprinde mai multe zone funcţionale după cum urmează:

- De-o parte şi de alta a Drumului Naţional se prevede o zonă destinată unităţilor de producţie , servicii diversificate şi depozitare controlată ;
- In profunzime , spre est faţă de DN 7 se propune o dezvoltare tip Parc Industrial Tehnologic – amplasare panouri fotovoltaice , precum şi servicii compatibile – vezi detalieri în Câmpul Cibinului ;

Zona industrială I4 , I5 conform PUG anterior - UTR 16 , este situata in sudul orasului, pe DJ 105G in directia Avrig , la iesirea din Talmaciu pe partea dreapta a drumului , fosta destinaţie fiind de zonă activitati industriale. S-a realizat un PUZ si o reglementare juridica. Datorita tendintelor actuale, se propune reconfigurarea ei in activitati multiple , respectiv unităţi producţie , servicii diversificate , depozitare controlată.

Fiind o zona partial inundabila, situata pe malul Raului Cibin, se va tine cont de limitele de protectie conform Studiu Hidrologic .

Se pot regăsi următoarele funcţiuni :

- servicii de turism în construcţii tip Motel de tranzit adiacent DN 7 , Bistrouri , Staţii de carburanţi şi zonă compusă din activităţi de depozitare selectivă şi producţie controlată (producţie "abstractă" cuprinzând activităţi manageriale, comerciale şi tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuţie, expunere şi comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariaţi şi clienţi, etc.). Din această zonă fac parte atât unităţile existente care se menţin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuţie şi comercializare, cât şi terenurile rezervate pentru viitoare activităţi productive şi servicii.

Zona se compune din **parcuri de activităţi** – reprezentând o categorie nouă de zonă productivă caracterizată printr-un profil combinat de activităţi productive legate în general de tehnologii avansate, servicii specializate pentru producţie, distribuţie şi comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal şi clienţi. Toate acestea sunt asigurate cu spaţii de parcare, amenajări peisagistice, mobilier urban care conferă un aspect atractiv şi reprezentativ din punct de vedere al prestigiului activităţilor. Parcurile de activităţi se disting printr-o anumită specializare funcţională: parcuri tehnologice, parcuri industriale .

Pentru toate zonele situate pe terenuri libere sau în extinderile intravilanului sunt necesare documentaţii P.U.Z. avizate conform legii.

UTILIZĂRI ADMISE

Pentru toate terenurile introduse în intravilan va fi necesară elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale.

Pentru toate locaţiile sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcţionare pentru diferitele tipuri de unităţi; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităţilor şi / sau este necesară schimbarea destinaţiei se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

- sunt admise activităţi productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziţii, facilităţi pentru angajaţi şi clienţi.
- activităţi productive nepoluante desfăşurate în construcţii mari, distribuţia şi depozitarea bunurilor şi materialelor, cercetare care necesită suprafeţe mari de teren. Cuprind suprafeţe de parcare pentru angajaţi, accese auto sigure şi suficient spaţiu pentru camioane – încărcat / descărcat şi manevre. În mod

obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.

- se admit

- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.

- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare .

parcaje la sol;

- stații de întreținere și reparații auto;

- stații de benzină;

- comerț, alimentație publică și servicii personale;

- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit numai activități care se situează în zona tehnologiilor de vârf.

- terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse.

- activitățile actuale de producție vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;

- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;

- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:

1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:

a) birouri profesionale sau de afaceri;

b) servicii pentru afaceri;

c) instituții financiare sau bancare;

d) poștă și telecomunicații

2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:

a) producție manufacturieră;

b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;

c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

- se admite depozitare comercială și comerț;

- în cazul abandonării sau conversiei parțiale a profilului actual pot fi realizate, în loc, garaje și parcaje publice.

- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;

- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

- în toate zonele sunt permise în mod excepțional cabinete medicale și oricare din serviciile pentru activitățile admise.

UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia.

- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.

- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește Cota Maximă Admisă.

- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de **1500 mp.** și un front minim la stradă de **30,00 metri**. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de **5 ani** de la data aprobării prezentului regulament.
- se menține parcelarul pentru unitățile existente.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Prin documentații de urbanism se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :
 - **6,00 metri** pe străzile de categoria a III-a.
 - **50,00 metri** de la îmbrăcămintea asfaltică , de-o parte și de alta a DN 7 pe tronsonul prevăzut a avea drumuri colectoare .
 - **22,00 metri** din ax DN 7 , de-o parte și de alta pentru zona adiacentă DN , fără bretele colectoare
- în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin documentații PUD cu avizul Consiliului Local.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform prevederilor viitoarelor documentații de urbanism , cu următoarele condiționări:
 - clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
 - în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00 metri**;
 - în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **6.00 metri**;
 - se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.00 metri** față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub **1,90 metri** de la nivelul solului.
- în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la limitele parcelelor se vor stabili prin documentații PUD cu avizul Consiliului Local.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00 metri**;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- În conformitate cu viitoarele documentații de urbanism , cu următoarele condiționări:
 - pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **4.00 metri** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
 - se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

P+2 + M - servicii diversificate : Turism , Centru de afaceri .

P+1(2)E - depozitare controlată , activități de producție (P+2E pentru Pavilioane Administrative și P+1 pentru depozitare controlată , activități de producție ; 12,00 - 15,00 m la cornișă) ;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din drumul național DN 7 ;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de maxim **1,80** metri din care un soclu de **0.60** m., și vor fi dublate cu un gard viu , după caz . În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2.50** metri distanță, cu un al doilea gard transparent de **1,50** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim (%): 40 % ; CUT = 1,6

CAPITOLUL 8 - ZONA DE ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE și de DEPOZITARE

- UTR 7 , UTR 6 , UTR 11

Zona se compune din terenurile ocupate de Societăți cu activități industriale de prelucrare a lemnului – HLV Transilvania , Silva Grup , Direcția Silvică Tâlmăciu, Fagusrom și activități conexe și producție textilă – Romanofir și Faurecia .

Zona de unitati industriale este o zona care nu ocupa o suprafata importanta din intravilan, fiind impartita in subzone constituite initial la marginea orasului, iar ulterior prin extinderea intravilanului ajungand sa fie in inima acestuia. Principalele activitati industriale din interiorul orasului sunt Romanofir, care si-a

restrans foarte mult activitatea productiva, transformand spatiile sale in diverse activitati economice si HLV Transilvania si Silva Grup, industrie de prelucrare a masei lemnoase, a caror activitati continua sa functioneze, antrenand o cantitate mare de forta de munca. Desi aceste activitati sunt in desfasurare, se recomanda reconfigurarea acestor zone si pe cat posibil scoaterea unitatilor de productie industrială din interiorul spatiilor de locuit spre zonele indicate de extinderea intravilanului datorita disconfortului creat de activitatile industriale in imediata apropiere a zonelor de locuinte.

Investitiile făcute de aceste unități pentru modernizare și re tehnologizare asigură totuși un front de lucru necesar economiei orașului, fiind puțin probabilă o reconversie realizată într-un termen scurt. De preferat ar fi externalizarea activității care provoacă disconfort vecinătăților imediate - zone rezidențiale.

O amplasare favorabilă din punctul de vedere al legăturii cu Calea Ferată o are Moara Cibin și Depozitele de la Direcția Silvică Sibiu.

UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

- se admit

- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare.
- se admit activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren.
- parcaje la sol;
- stații de întreținere și reparații auto;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Prin documentații de urbanism se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :

- **6,00** metri pe străzile de categoria a III-a.
- în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin documentații PUD cu avizul avizul Consiliului Local.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea max. **20,00** metri - **pentru clădiri** ;
- înălțimea max. **30,00** metri - **pentru instalații tehnologice** ;

ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de max. 1,80 metri din care un soclu de **0.60** m., și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2.50** metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 1,50m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

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

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim (%): **50 %**

Regim de înălțime max. P+2E

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT volumetric maxim (mc. / mp. teren) : **max. 2,0**

CAPITOLUL 9 - ZONA SPAȚIILOR VERZI

cu următoarele subzone - UTR 11 , UTR 16

- Subzona Spațiilor verzi publice cu acces nelimitat
- Subzona Spațiilor verzi pentru agrement
- Subzona Spațiilor verzi pentru protecția cursurilor de apă și a zonelor umede

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes orășenesc , spații pentru sport și agrement, spații plantate de protecție și păduri de diferite tipuri.

- Spații verzi publice cu acces nelimitat :
 - Parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice;
 - Amenajări sportive publice
- Spații verzi publice de folosință specializată:
- Spații verzi pentru agrement:
- Baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement
- Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă
- Culoare de protecție față de infrastructura tehnică.
- plantații - perdea de protecție (destinate cu prioritate ameliorării climatului din vecinătatea zonei industriale).

Se regăsesc în următoarele locații :

- Parc – aferent zonei Centrului nou ;
- Ștrand situat în zona Centrului nou – vis-a-vis de Sediul Romanofir;
- Baza sportivă stadion din strada Gheorghe Lazăr ;
- Zone de protecție pentru separarea între funcțiuni – Perdele verzi de protecție .
- Zonă verde de protecție situată de-o parte și de alta a traseului Autostrăzii propuse , cât și a Drumului Național .
- Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă pe pârâul Sadu și Tălmăcel .

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :
 - spații plantate;
 - circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
 - mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
 - construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
 - adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
 - parcaje.
- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă.
 - nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază calitatea peisagistică spațiului plantat protejat sau modifică proiectul inițial.
- sunt admise numai construcțiile legate de programul specific funcțiunii specializate.
- sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate.
- pe fâșia de protecție de-a lungul oglinzilor de apă, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică, se admit următoarele: alei, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului.
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.
- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.
- se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare la toate spațiile verzi.
- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei verzi;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție.
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor.
- se interzice diminuarea suprafețelor verzi, realizarea caselor de vacanță, a locuințelor permanente sau a oricăror construcții care nu servesc funcțiunii de zonă verde.
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.

- se va asigura accesul direct la un eventual lac al mașinilor de pompieri.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 1 nivel.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.
- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

– plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20** metri înălțime.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele **verzi**.

ÎMPREJMUIRI.

- conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejurimi transparente de max. **1,80** metri înălțime din care un soclu opac de **0,60** metri dublate de gard viu.
- spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

- POT cu construcții = maxim 15 % .

Pentru orice dezvoltare pe această zonă se elaborează obligatoriu PUZ sau PUD.

CAPITOLUL 10 - ZONA UNITĂȚI AGRICOLE

silvicultură , ferme de animale - UTR 17

Funcțiune dominantă: servicii agro – zootehnice , silvicultură .

Funcțiunile complementare: comerț, locuință de serviciu, birouri administrative.

Locuirea: nu este prezentă.

Zonele destinate dotărilor pentru comerț se găsesc în lungul drumului propus neclasificat;

Se pot amplasa construcții cu caracter efemer care să poată fi schimbate în funcție de anotimp, specificul manifestărilor, tema târgului etc.

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

UTILIZĂRI PERMISE

- expunerea animalelor spre vânzare conform cerintelor sanitare;
- spații cu caracter efemer pentru practicarea comerțului ambulant cu specific turistic și etnografic;
- spații verzi;
- ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională și alte prestări de servicii nepoluante;
- grupuri sanitare, alimentare cu apă;
- construcții administrative.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- unități de alimentație publică, activități economice tradiționale, cu condiția ca funcțiunea să nu stânjenească vecinătățile;
- toate amenajările adiacente manifestarilor cu caracter efemer vor fi aprobate conform unui Plan Urbanistic de Detaliu;
- adăposturi pentru animale.

UTILIZĂRI INTERZISE

- spații de producție sau prestări servicii care prin tehnologia utilizată pot produce fum, zgomot, praf, vibrații, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului;
- construcții pentru producție, prestări servicii care nu sunt destinate unor activități agro zootehnice.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

- construcțiile amplasate vor putea fi desființate sau rearanjate în funcție de manifestarea solicitată;
- pentru construcțiile comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public.

AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE;

- accesul la spațiile comerciale se va realiza direct din străzile propuse.

AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- nu se stabilește o retragere uniformă față de aliniament, retragerile fiind stabilite prin P.U.D.;

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- se pot realiza amenajări fără distanță între ele;
- se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ACCESE CAROSABILE

- toate construcțiile vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice și care vor fi prevăzute prin P.U.D.;
- vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

ACCESE PIETONALE

- se vor prevedea accese pietonale la toate dotările astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare;
- accesele pot fi directe sau prin servitute.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARA

- dotările minime privind încăperile sanitare se vor putea realiza pe parcursul existenței construcției, în corelare cu racordarea construcției la rețelele de utilitate publică sau la sistemul propriu de alimentare cu apă și evacuarea controlată a apelor uzate;
- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil ;

- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zona, beneficiarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local;
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile ;
- vidanțul se va descarca la cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate;
- locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va stabili de către Consiliul Local, astfel încât să nu se producă disconfort locuințelor din vecinătate.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

PARCELAREA

- parcelarea noilor loturi se va face conform condițiilor impuse în viitoarele documentații de urbanism ;
- parcelele se vor obține prin cumpărare , concesiune sau închiriere.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR –MAXIM P +1E(PENTRU SEDIU SAU LOCUINȚĂ DE SERVICIU)

Construcțiile vor fi de regulă în regim parter. Înălțimea maximă se va prevedea prin P.U.D.

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIEI

- se pot realiza construcții cu caracter provizoriu , folosind materiale tradiționale (lemn , piatră , cărămidă).

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) va fi de 20 %. În acest procent se include aria construită a amenajărilor pe lotul pus la dispoziție de organizatori.

Coefficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) va fi de maxim 0,3.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

PARCAJE

- parcajele vor fi realizate în interiorul zonei, de preferință grupate în zona accesului principal.

SPATII VERZI

- se vor prevedea aliniamente de protecție la strazile adiacente de 2-3 m latime;

IMPREJMUIRI

- împrejmuirea se va realiza pe contur proprietate , înălțime max. 2,00 m

CAPITOLUL 11 - ZONA TRANSPORTURILOR

căi de comunicație rutieră și feroviară

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Întrucât aspectul general al orașului este puternic influențat de imaginile oferite către principalele căi de acces rutier și feroviar, se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru subzonele de transporturi.

Zona transporturilor se compune din următoarele subzone:

- Subzona transporturilor rutiere;
- Subzona transporturilor feroviare.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

UTILIZĂRI ADMISE.

- stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare;
- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;

- amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar;
- lucrări de protecție împotriva poluării.
- spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
- parcaje pentru salariați și pentru călători.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare.
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din:
 - R.G.U. - art. 33 și Anexa Nr. 5:
 - normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane – Indicativ P 132-93;
- parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim 1,20 m înălțime.
 - lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigări, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
 - să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
 - drumuri naționale - 22 m.;
 - drumuri județene - 20 m.;
 - drumuri comunale - 18 m.;
 - elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MApN, MI și SRI din 1995).

- construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul R.A. SNCFR și a Ministerului Transporturilor – conform art. 20 din R.G.U. modificat;
- zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia;
- depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;

UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia ;
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea pasajelor supra și subterane;
 - realizarea spațiilor de parcare;
 - modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente;
 - modernizarea /realizarea podurilor aferente căii ferate;
 - se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere, feroviare: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
 - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;

- panouri independente de reclamă publicitară.
- în zonele de siguranță și protecție aferente infrastructurii feroviare publice este interzisă (conform OUG nr. 12/1998) autorizarea următoarelor lucrări:
 - construcții, fie și cu caracter temporar;
 - depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
 - orice lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuștilor ori extragerea de materiale de construcții) sau modificarea echilibrului freatic;
 - depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare.
- se interzice:
 - cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere sau feroviare;
 - amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

- POT maxim – 25 % - pentru construcții

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

Regim de înălțime P+1E

- C.U.T. maxim = 0,5

CAPITOLUL 12 - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ , cimitire - UTR 9 , UTR 11

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu transport în comun , echipare edilitară, cimitire și salubritate.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

- subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală;
- subzona cimitirelor:

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

UTILIZĂRI ADMISE.

- 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 și termică, transportul public urban , salubritate, întreținerea spațiilor plantate (tratate în R.L.U. la capitolul V – Spații verzi);
- cimitire și clădiri anexă:

- cimitire;
- capelă mortuară;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme 3,00 m între locurile de veci și împrejmuire cimitir;
- se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de **50.0** metri;
- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între **7.5** și **10,0** mp.teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.
- în cimitirele care sunt incluse în categoria zonelor protejate sunt interzise orice lucrări care afectează traseele amenajării inițiale, construcțiile funerare monumente de arhitectură și artă, precum și plantațiile perimetrare și interioare.

UTILIZĂRI INTERZISE.

- pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;
- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

- pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de **400** mp. și un front la stradă de minim **15** metri.
- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu și un studiu de impact asupra mediului;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim **6.0** metri pe străzi de categoria a III-a.

-clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim **6.0** metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;

- în cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim **8.0** metri pe străzile de categoria a III-a.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.0** metri;
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;
- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6.0** metri;
- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa **15 %** din suprafața totală a cimitirului;

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim **40%** din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.
- parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- la cimitire se vor asigura puncte de apă din rețea publică sau în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de **1.20** metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200** mp ;
- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim **5 %** din suprafața totală a cimitirului.

ÎMPREJMUIRI.

- împrejuririle spre stradă vor fi opace sau semi opace cu înălțimi de max.2,00 metri ; în situația împrejuririlor parțial transparente se vor dubla cu plantație de medie înălțime ;
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.
- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

- POT maxim = 25 % - pentru construcții
- la cimitire noi , la dimensionare suprafața totală pentru un loc de veci va fi de 7.5 - 10 mp., din care 15 % circulații carosabile și pietonale, 5 % plantații și 1 % construcții.

Activitatea de depozitare de deșeuri de la Tălmăciu a fost închisă în 2010, conform anexei 5 din HG 349/2005 ; pe viitor se propune reabilitarea fostei gropi de gunoi (conform *Îndrumarului de închidere a depozitelor existente neconforme de deșeuri nepericuloase*) prin salubritatea zonei și reintroducerea acesteia în circuitul natural .

Întocmit ,
Arh. Doina Negoită

