

UTR nr.1_{v5-PAUCISOARA}

SECTIUNEA 1 → Caracterul zonei

Delimitare

- situată în partea centrală a localității, delimitată de fronturile aferente străzilor care intersectează strada Principală;

Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei

- zonă centrală cu funcțiune complexe, cuprinzând principalele dotări existente precum și subzone în care se pot amplasa alte dotări majore prin restructurare intensivă pe parcele cu densitate redusă;
- arii cu potential natural (inundabilitate)utilizabile functional in conditiile inlaturarii riscului natural;

A. Conditionari primare

- pentru zona in cauza se recomandă întocmirea planului urbanistic zonal pentru zona istorica protejata, prin initiativa autoritatii locale, in scopul investigarii potentialului de completare si extindere a dotarilor si reglementarilor detaliate privind construirea precum si a modului de organizare al spatiului public aferent zonei centrale;

B. Servituti pentru obiective de utilitate publica aflate in zona, alte restrictii

- UTR-ul contine cf. Studiului istoric o subzona delimitata ca zona construita protejata;
- pana la intocmirea prin grija autoritatii locale a planului urbanistic zonal pentru zona construita protejata si a regulamentului aferent, pentru zona delimitata prin studiul istoric se aplica regulamentul local de urbanism aferent studiului istoric, ca parte a planului urbanistic general;
- pentru zonele de urbanizare sau pentru zonele din intravilan supuse operatiunilor de parcelare sau reparcelare se va aplica metodologia „Ghid privind reglementarea dezvoltarii urbane prin operatiuni de parcelare si reparcelare intocmirea de URBANPROIECT in anul 2002.”

C. Reglementari pentru spatiul public

- reabilitarea spatiilor publice va urmari in special amenajarea zonelor pietonale, a zonelor de contact social, a amenajarilor de trasee pentru deplasarea cu biciclete; se vor trata conform traditiei istorice locale zonele de interferenta intre spatiul natural si cel construit;

SECTIUNEA 2 →Utilizare funcțională

1. Utilizări funcționale permise

- subzone ⇒ dotări și instituții publice, locuinte individuale, IsD extindere, modificare a functiunilor existente cu respectarea coerenței și specificității zonei centrale;
- subzone ⇒ locuințe cu dotări aferente servicii integrabile

- Li zonelor de locuit, amenajări de spații verzi ;
- subzona Cim ⇒ zona cu funcțiune de gospodarie comunala (cimitire);
- subzone ⇒ zone verzi pentru protecția cursurilor de apă și a
Vn, Vpp, Vt+s zonelor umede, zone verzi amenajate, funcțiuni turistice, sportive și de petrecere a timpului liber în cadru natural;

2. Utilizări funcționale admise cu conditionari

- subzone IsD ⇒ intervenții asupra fondului de locuințe existent în sensul de extindere, modificare și mansardare, în scopul îmbunătățirii compoziției funcțiunilor specifice zonei centrale;
- subzone Li ⇒ activități de servicii integrabile zonelor de locuit precum și mica depozitare, activități a căror poluare nu depășește limitele parcelei și nu antrenează un număr semnificativ de persoane;

3. Utilizări funcționale interzise

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

3.1. Interdicții temporare

- subzone de extindere a funcțiunilor existente pentru care nu există precizate condiții de conformare a infrastructurii de acces și echipare până la întocmirea în condițiile legii a studiilor de urbanism necesare;

3.2. Interdicții permanente

- subzona TE - zonă de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare;

SECȚIUNEA 3 → Condiții de amplasare ,echipare și conformare a construcțiilor

4. Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

- conform RGU – pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să aibă lățimea și suprafața în acord cu prevederile Cap.III B, punctul 1;
- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentei parcelarului anterior;
- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim de recomandat este de 1000,0 mp cu front la strada determinat de parcelarul tradițional;

5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinatati, fiind permise retrageri fata de aliniament, stabilite prin documentatii de urbanism specifice;

6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Pentru interventiile situate in afara zonei delimitate prin studiul istoric, ca zona istorica protejata si in care nu se pot prelua reguli de amplasare si conformare traditional a constructiilor se vor aplica urmatoarele reglementari :

- in raport cu limitele laterale ale parcelei se va respecta retragerea egala cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 3,0 m;
- fata de limita posterioara se va aplica o retragere egala cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 5,0 m;

7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

- pe aceeasi parcela doua cladiri vor fi amplasate respectand o distanta minim egala cu jumatate din inaltimea la coama a celei mai inalte dintre ele;
- in zonele de insertie se recomanda respectarea amplasarii traditionale a cladirilor pe parcela;
- amprenta istorica traditionala va fi determinata pentru stabilirea tipului de amplasare si conformare a constructiilor in raport cu regulile generale enumerate mai sus;

8. Circulatii si accese

- pentru a fi construibile parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata sau sa beneficieze de trecere legal instituita conform RGU;
- conform RGU, incintele cu functiuni si utilizari ce presupun trafic intens, voar avea pe cat posibil accese de pe arterele mai putin circulante;

9. Stationarea autovehiculelor

- pentru constructii noi sau interventii de reabilitare sau modernizare se vor asigura obligatoriu parcaje suficiente (conform RGU anexa 5), in interiorul parcelelor;

10. Inaltimea maxima admisa a cladirilor

- regim de inaltime recomandat minim S+P, max P+E+M: diferenta de inaltime pe doua parcele alaturate nu va fi mai mare de un nivel;

11. Aspectul exterior al cladirilor

Pentru interventiile situate in afara zonei delimitate prin studiul istoric ca zona protejata se vor aplica urmatoarele reglementari:

- caracteristici arhitecturale – aspectul noilor cladiri va urmari promovarea formelor arhitecturale traditionale, rurale de calitate, rezultate din exemplele clasificate, cu materiale naturale si de arhitectura specifica;
- se recomanda intocmirea prin grija autoritatii locale de studii privind traditia de construire a zonei in scopul fundamentarii unui regulament datat privind volumetria, forma arhitecturala, detaliile si materialele de constructie ce vor fi autorizate pentru aceasta zona;

12. Conditii de echipare tehnico-edilitara si evacuare a deseurilor

- pentru toate constructiile noi sau interventiile asupra fondului construit existent se aplica prevederile RGU;

- pentru zonele echipate cu apa si canalizare in sistem individual se recomanda parcela minim construita de 750,0mp;

13.Spatii libere si spatii plantate

- spatiile verzi tratate ca zone de protectie sau gradini de fatada vor asigura norma minima de zona verde aferenta fiecarui potential utilizator al programului, conf. Legislatiei in vigoare;
- se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a curtilor accesibile publicului sau numai locatarilor daca acestea sunt vizibile din spatiul public;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50,0mp;

14.Imprejmuiri

- imprejmuirile si celelalte constructii secundare si amenajari conexe vor fi de acelasi nivel calitativ ca si constructiile principale;

SECTIUNEA 4 → Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

POT max-IsD	70%	CUT max -IsD	1,5
-Li	35%	-Li	0,6
-Vt+s	35%	-Vt+s	0,7

SECTIUNEA 5 →Reglementari

- se vor respecta zonele de protecție - solicitând în acest sens avizul organelor competente si aplicandu-se legislatia in vigoare;
- in subzona delimitata ca arie protejata pentru monumente istorice sau situri arheologice se aplica reglementarile cap. F coroborate cu regulamentul zonei istorice protejate, cu regulamentul de exploatare pentru zone de interes arheologic si cu legislatia in vigoare;
- pentru subzonele cu potential de risc natural se vor intocmi studii aprofundate geotehnice/hidrotehnice in scopul stabilirii conditiilor de constructibilitate;

UTR nr.2_{v5-PAUCISOARA}

SECTIUNEA 1 → Caracterul zonei

Delimitare

- situată zona de est a localității, delimitată de limita intravilanului pe latura de sud ,nord si est ,de alt UTR pe latura de vest;

Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei

- zonă cu funcțiune dominantă de locuire, cu terenuri construite și construibile;
- arii cu potential natural (inundabilitate)utilizabile functional in conditiile inlaturarii riscului natural;

A. Conditionari primare

- pentru zona in cauza se recomanda întocmirea de documentatii de urbanism prin initiativa autoritatii locale, in scopul investigarii potentialului de completare si extindere a dotarilor si reglementarilor detaliate privind construirea precum si a modului de organizare al spatiului public aferent ;

B. Servituti pentru obiective de utilitate publica aflate in zona, alte restrictii

- zona cu functiune de locuire cu terenuri construite si construibile;
- subzona cu functiuni turistice si de petrecere a timpului liber;
- pentru zonele de urbanizare sau pentru zonele din intravilan supuse operatiunilor de parcelare sau reparcelare se va aplica metodologia „Ghid privind reglementarea dezvoltarii urbane prin operatiuni de parcelare si reparcelare intocmirea de URBANPROIECT in anul 2002.”

C. Reglementari pentru spatiul public

- reabilitarea spatiilor publice va urmari in special amenajarea zonelor pietonale, a zonelor de contact social, a amenajarilor de trasee pentru deplasarea cu biciclete; se vor trata conform traditiei istorice locale zonele de interferenta intre spatiul natural si cel construit;

SECTIUNEA 2 →Utilizare funcțională

15.Utilizări funcționale permise

- subzone Li ⇒ locuinte cu dotari aferente integrabile zonelor de locuit, amenajari de spatii verzi;
- subzone M ⇒ zone mixte continand institutii si servicii de interes general, activitati de servicii mici, nepoluante;
- subzone I – unitati de productie-depozitare si servicii nepoluante de anvergura medie si mica;
- subzone A – unitati de productie agro-industriala nepoluanta si servicii aferente de anvergura medie si mica,teren agricol in intravilan aferent productiei ecologice sau complementar

- subzone Vt +s ⇒ funcțiuni de agroturism;
⇒ zone verzi amenajate ,funcțiuni turistice,sportive
și de petrecere a timpului liber în cadrul natural;
- subzone Vn ⇒ spații verzi amenajate, zone verzi pentru
protecția cursurilor de apă și a zonelor umede

16.Utilizări funcționale admise cu conditionari

- subzona Li ⇒ activități de servicii integrabile zonelor de locuit precum și mica depozitare, activități a căror poluare nu depășește limitele parcelei și nu antrenează un număr semnificativ de persoane;
- subzona M ⇒ locuințe de serviciu;
- subzona Vt+s ⇒ locuințe de serviciu.

17.Utilizări funcționale interzise

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

3.1. Interdicții temporare

- subzone de extindere a funcțiilor existente pentru care nu există precizate condiții de conformare a infrastructurii de acces și echipare până la întocmirea în condițiile legii a studiilor de urbanism necesare;

3.2. Interdicții permanente

- subzona TE - zonă de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare.

SECȚIUNEA 3 → Condiții de amplasare ,echipare și conformare a construcțiilor

18.Characteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

- conform RGU – pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să aibă lățimea și suprafața în acord cu prevederile Cap.III B, punctul 1;
- În cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentei parcelarului anterior;
- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim de recomandat este de 1000,0 mp cu front la strada determinat de parcelarul tradițional;
- în subzona M/I/A pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să aibă o lățime de minim 25,0 m și o suprafață de cel puțin 1000,0 mp;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni parcela minimă recomandabilă este de 500,0 mp cu un front la strada de min. 18 m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan sau izolate;

19.Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinătăți, fiind permise retrageri față de aliniament, stabilite prin documentații de urbanism specifice;

20. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Pentru interventiile situate in afara zonei delimitate prin studiul istoric, ca zona istorica protejata si in care nu se pot prelua reguli de amplasare si conformare traditional a constructiilor se vor aplica urmatoarele reglementari :

- in raport cu limitele laterale ale parcelei se va respecta retragerea egala cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 3,0 m;
- fata de limita posterioara se va aplica o retragere egala cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 5,0 m;

21. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

- pe aceeasi parcela doua cladiri vor fi amplasate respectand o distanta minim egala cu jumatate din inaltimea la coama a celei mai inalte dintre ele;
- in zonele de insertie se recomanda respectarea amplasarii traditionale a cladirilor pe parcela;
- amprenta istorica traditionala va fi determinata pentru stabilirea tipului de amplasare si conformare a constructiilor in raport cu regulile generale enumerate mai sus.

22. Circulatii si accese

- pentru a fi construibile parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata sau sa beneficieze de trecere legal instituita conform RGU;
- conform RGU, incintele cu functiuni si utilizari ce presupun trafic intens, voar avea pe cat posibil accese de pe arterele mai putin circulat;

23. Stationarea autovehiculelor

- pentru constructii noi sau interventii de reabilitare sau modernizare se vor asigura obligatoriu parcaje suficiente (conform RGU anexa 5), in interiorul parcelei;

24. Inaltimea maxima admisa a cladirilor

- regim de inaltime recomandat minim S+P, max P+E+M: diferenta de inaltime pe doua parcele alaturate nu va fi mai mare de un nivel;

25. Aspectul exterior al cladirilor

Pentru interventiile situate in afara zonei delimitate prin studiul istoric ca zona protejata se vor aplica urmatoarele reglementari:

- caracteristici arhitecturale – aspectul noilor cladiri va urmari promovarea formelor arhitecturale traditionale, rurale de calitate, rezultate din exemplele clasificate, cu materiale naturale si de arhitectura specifica;
- Se recomanda intocmirea prin grija autoritatii locale de studii privind traditia de construire a zonei in scopul fundamentarii unui regulament dataliat privind volumetria, forma arhitecturala, detaliile si materialele de constructie ce vor fi autorizate pentru aceasta zona;

26. Conditii de echipare tehnico-edilitara si evacuare a deseurilor

- pentru toate constructiile noi sau interventiile asupra fondului construit existent se aplica prevederile RGU;
- pentru zonele echipate cu apa si canalizare in sistem individual se recomanda parcela minim construita de 750,0mp;

27.Spatii libere si spatii plantate

- spatiile verzi tratate ca zone de protectie sau gradini de fatada vor asigura norma minima de zona verde aferenta fiecarui potential utilizator al programului, conf. Legislatiei in vigoare;
- se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a curtilor accesibile publicului sau numai locatarilor daca acestea sunt vizibile din spatiul public;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50,0mp;

28.Imprejmuiuri

- Imprejmuirile si celelalte constructii secundare si amenajari conexe vor fi de acelasi nivel calitativ ca si constructiile principale;

SECTIUNEA 4 → Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

POT max-Li	35%	CUT max -Li	0,6
-M	35%	-M	0,7
-Vt+s	30%	-Vt+s	0,6
-I	35%	-I	0,7
-A	35%	-A	0,7

SECTIUNEA 5 →Reglementari

- se vor respecta zonele de protecție - solicitând în acest sens avizul organelor competente si aplicandu-se legislatia in vigoare;
- pentru subzonele cu potential de risc natural se vor intocmi studii aprofundate geotehnice/hidrotehnice in scopul stabilirii conditiilor de construibilitate;

UTR nr.3 v5-PAUCISOARA

SECȚIUNEA 1 → Caracterul zonei

Delimitare

- situată în partea de sud a teritoriului intravilan ca perimetru izolat accesibil pe un drum de exploatare aflat în domeniul public de interes local;

Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei

- subzona cu funcțiuni de turism, agrement, sport și de petrecere a timpului liber, zone verzi naturale, spații verzi pentru protecția cursurilor de apă, alte funcțiuni complementare compatibile;
- arii cu potențial de risc natural (inundabilitate) utilizabile funcțional în condițiile înlăturării riscului natural;

A. Conditionari primare

- pentru zona în cauză se recomandă dezvoltarea de funcțiuni care să valorifice vechea albie a r. Tarnava Mica în concordanță cu protecția peisajului natural și cultural;

B. Servituti pentru obiective de utilitate publică aflate în zona, alte restricții

- se vor stabili concomitent cu proiectele propuse condițiile de acces și echipare a zonei;

C. Reglementari pentru spațiul public

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

SECȚIUNEA 2 → Utilizare funcțională

1. Utilizări funcționale permise

- subzone $Vt+s$ ⇒ funcțiuni de turism, agrement, sport și de petrecere a timpului liber, zone verzi naturale, spații verzi pentru protecția cursurilor de apă în conexiune cu specificul natural al zonei;

2. Utilizări funcționale admise cu conditionari

- subzona $Vt+s$ ⇒ funcțiuni complementare, compatibile cu condiția înlăturării riscului natural;

3. Utilizări funcționale interzise

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

3.1. Interdicții temporare

- subzone de extindere a funcțiilor existente sau a zonelor de intravilan pentru care nu există precizate condiții de conformare a infrastructurii de acces și echipare până la întocmirea în condițiile legii a studiilor de urbanism necesare

3.2. Interdicții permanente

- subzona TE - zonă de protecție a infrastructurii tehnico-edilitare;

SECȚIUNEA 3 → Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

4.Characteristicile parcelelor: suprafete, forme, dimensiuni

- conform RGU – pentru a fi construabila o parcela trebuie sa aiba latimea si suprafata in acord cu prevederile Cap.III B, punctul 1;

5.Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinatati, fiind permise retrageri fata de aliniament, stabilite prin documentatii de urbanism specifice;

6.Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- in raport cu limitele laterale ale parcelei se va respecta retragerea egala cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 3,0 m;
- fata de limita posterioara se va aplica o retragere egala cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 5,0 m;

7.Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela

- pe aceeaasi parcela doua cladiri vor fi amplasate respectand o distanta minim egala cu jumatate din inaltimea la coama a celei mai inalte dintre ele;

8.Circulatii si accese

- pentru a fi construibile parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata sau sa beneficieze de trecere legal instituita conform RGU;
- conform RGU, incintele cu functiuni si utilizari ce presupun trafic intens, voar avea pe cat posibil accese de pe arterele mai putin circulante;

9.Stationarea autovehiculelor

- pentru constructii noi sau interventii de reabilitare sau modernizare se vor asigura obligatoriu parcaje suficiente (conform RGU anexa 5), in interiorul parcelei;

10.Inaltimea maxima admisa a cladirilor

- regim de inaltime recomandat minim P, max P+ M;

11.Aspectul exterior al cladirilor

- caracteristici arhitecturale – aspectul amenajarilor sau al noilor cladiri va urmari promovarea formelor arhitecturale de calitate, cu materiale naturale subordonate peisajului local ;

12.Conditii de echipare tehnico-edilitara si evacuare a deseurilor

- pentru toate constructiile noi sau interventiile asupra fondului construit existent se aplica prevederile RGU;
- pentru zonele echipate cu apa si canalizare in sistem individual se recomanda parcela minim construita de 750,0mp;

13.Spatii libere si spatii plantate

- spatiile verzi cu plante specifice zonei de amplasament vor asigura norma minima de zona verde aferenta fiecarui potential utilizator al programului, conf. Legislatiei in vigoare;
- se va asigura configurarea peisagistica adecvata a zonelor adiacente amenajarilor;

14.Imprejmuiuri

- imprejmuirile si celelalte constructii secundare si amenajari conexe vor fi realizate din materiale naturale ca si constructiile principale;

SECTIUNEA 4 → Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

POT max – Vt+s	35%	CUT max – Vt+s	0,7
----------------	-----	----------------	-----

SECTIUNEA 5 →Reglementari

- se vor respecta zonele de protecție - solicitând în acest sens avizul organelor competente si aplicandu-se legislatia in vigoare;
- pentru subzonele cu potential de risc natural se vor intocmi studii aprofundate geotehnice/hidrotehnice in scopul stabilirii conditiilor de construibilitate;